

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 07/09/2016 au SPF de ANNECY

Numéro de dépôt : 2016D24415

Volume : 2016P13264

Montant total des droits : 1 287,00

Détails des droits :

Base :	180 000,00	Taux :	0,70	Montant droit :	1 260,00
Base :	1 260,00	Taux :	2,14	Montant droit :	27,00

Salaires/CSI : 216,00

Total liquidation : 1 503,00

Reçu : Mille cinq cent trois Euros

Pour le SPF, DENIS MONTEL INSPECTEUR DIVISIONNAIRE FIP CLASSE NORMALE

Date de signature : 20/07/2017

Copie du document

CB / D 15194

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Par

La Société LES VENITIENNES

Au profit de

L'AN DEUX MILLE SEIZE

Le DIX SEPT AOÛT

Maître Cathy AUGEROT-BESSON, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'SCP Thierry GABARRE, Fabien BRUGO et Cathy AUGEROT-BESSON' titulaire d'un office notarial dont le siège est à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie), 3, Avenue Napoléon III.

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT du bien ci-après.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée LES VENITIENNES, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à MEYLAN (Isère) 2 bis, Chemin des Prêles
Identifiée sous le numéro SIREN 799 698 436 au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE (Isère).

Ci-après dénommée 'LE VENDEUR'.

ACQUEREUR

© AVOVENTES.FR

Ci-après dénommé 'L'ACQUEREUR'.

PRESENCE – REPRESENTATION

© AVOVENTES.FR

VENTE

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend en l'Etat Futur d'Achèvement à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

Sur la Commune de FEIGERES (Haute-Savoie) Malchamp du Milieu .
Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé LES VENITIENNES.
Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
ZP	186	Malchamp du Milieu		42	32

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO SEPT (7)

Au sous-sol, dans le groupe de garages, le garage numéro 9
Et les 335 /100.000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)

Dans le bâtiment B, allée B1, au rez-de-chaussée, l'appartement numéro B01-00-03 de type T3, dont la porte est la troisième à gauche en entrant dans le hall,
Et la jouissance privative et exclusive d'une terrasse de 20,09 m² environ et de deux jardins de 19,44m² et 12,46m² environ
Et les 4061/100.000èmes des parties communes générales.

Ainsi que LE BIEN a été désigné aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Le terme 'L'IMMEUBLE' désignera le ou les immeubles dont dépendent les fractions divisées et indivises objet de la présente vente qui seront elles-mêmes dénommées 'LE BIEN'.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes est cédé par la Société dénommée LES VENITIENNES à concurrence de la totalité en pleine propriété

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par concurrence de la totalité en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Thierry GABARRE, à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute Savoie) le 29 août 2014 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 27 octobre 2014, volume 2014 P, numéro 14213.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Didier LECLERCQ, notaire à GRENOBLE (Isère), le 17 février 2015 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY, le 9 mars 2015, volume 2015 P, numéro 3383.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera à compter de ce jour propriétaire du sol et des constructions existantes, et ce dans le cadre de la loi sur la copropriété. En outre, il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification.

Il en aura la jouissance et en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions précisées dans le cahier des conditions générales des ventes.

L'ACQUEREUR 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 du VENDEUR.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal, taxe à la valeur ajoutée incluse de DEUX CENT SEIZE MILLE EUROS (216.000,00 €)

Cette somme comprend le prix hors taxe, servant d'assiette à la taxe sur la valeur ajoutée

Soit : 180.000,00 €

- Et la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de : 20,00% sur le prix hors taxe,

Soit : 36.000,00 €

TOTAL EGAL AU PRIX PRINCIPAL,

Ci : 216.000,00 €

Le prix ainsi fixé est non révisable sauf variation de la TVA à la hausse ou à la baisse.

Il est expressément stipulé que le prix d'acquisition ci-dessus stipulé ne tient pas compte, des éléments suivants qui incomberont à L'ACQUEREUR à titre de condition de la présente vente, savoir :

- les frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière ;
- les frais et charges financières des emprunts qui ont été et/ou seront contractés le cas échéant par l'ACQUEREUR ;
- le montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation ;

- le coût des travaux supplémentaires ou modificatifs par rapport aux prévisions de la réservation qui seraient demandés par l'ACQUEREUR ;
- les frais de copropriété de l'IMMEUBLE à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition ;
- sa quote-part afférente :
 - . aux frais d'établissement du règlement de copropriété - état descriptif de division ;
 - . aux frais de l'acte de dépôt de pièces ;
 - . et aux frais de l'acte de dépôt du DIUO et du certificat de conformité du bâtiment concerné par les présentes.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix principal ci-dessus fixé est et sera payable ainsi qu'il suit :

- A la signature du contrat de réservation 0,00% 0,00 €
 - Au démarrage des travaux 20,00% 43.200,00 €
 - A l'achèvement des fondations 15,00% 32.400,00 €
 - A l'achèvement du plancher du premier niveau 15,00% 32.400,00 €
 - A la mise hors d'eau 20,00% 43.200,00 €
 - A l'achèvement des cloisons 10,00% 21.600,00 €
 - A l'achèvement des revêtements de sol scellés 10,00% 21.600,00 €
 - A l'achèvement de l'immeuble 5,00% 10.800,00 €
 - A la livraison du logement (remise des clés) 5,00% 10.800,00 €
- Total égal 100,00% 216.000,00 €

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Est demeurée ci-jointe et annexée la déclaration d'ouverture de chantier établie par la SCI LES VENITIENNES, en date du 1er décembre 2014, et reçue à la Mairie de FEIGERES (Haute-Savoie) le 12 décembre 2014.

Il résulte d'une attestation délivrée le 2 juin 2016 par _____ agissant en qualité de Maître d'œuvre d'exécution pour la Société FELIX & POLLIER Architectes associés - domiciliée à MONTBONNOT (Isère) 340 Rue Aristide Bergès chargé de la surveillance des constructions, que les travaux ont atteint le stade suivant :

ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

Une copie de cette attestation demeurera annexée aux présentes.

DELAI D'ACHEVEMENT

L'achèvement des biens objets des présentes est prévu au plus tard à la fin du TROISIEME TRIMESTRE 2016, sauf survenance d'un cas de force majeure, ou d'une cause légale de suspension de délai.

PARTIE DU PRIX EXIGIBLE

Compte tenu de l'avancement actuel des travaux, la partie du prix exigible ce jour s'élève à 95,00%, soit à la somme de DEUX CENT CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (205.200,00 €).

Cette somme a été payée comptant au VENDEUR, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office du notaire soussigné, qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX

En ce qui concerne le solde du prix, soit la somme de DIX MILLE HUIT CENTS EUROS, Ci 10.800,00 €

Il est convenu entre les parties qu'il sera payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux, selon des modalités fixées ci-dessus, ainsi que l'acquéreur s'y oblige.

DISPOSITIONS CONCERNANT LE PAIEMENT DU PRIX

1.- Exigibilité – Pénalités

Pour l'application des dispositions concernant le paiement du prix, il est convenu que LE VENDEUR informera L'ACQUEREUR, par lettre simple, de la survenance des événements sus-indiqués et que la somme stipulée payable lors de chacun de ces événements devra être versée par L'ACQUEREUR dans un délai de DIX jours à compter de l'émission de cette lettre.

Passé ce délai, L'ACQUEREUR devra payer en sus une pénalité calculée sur la base de UN POUR CENT PAR MOIS, tout mois commencé étant dû en entier. Ce versement ne libère pas L'ACQUEREUR de son obligation de payer et ne saurait être considéré comme un accord de délai de règlement.

2.- Lieu de paiement

Toutes les sommes dues par L'ACQUEREUR en vertu du présent contrat devront être versées auprès de la BANQUE POPOUAIRE DES ALPES dont le siège social est à CORENC (Isère) 2, Avenue du Grésivaudan pour être portées au crédit du compte numéro 32359151429 ouvert pour la présente opération dans ses livres au nom du VENDEUR dont le RIB est ci-dessous reporté :

Banque	Guichet	N° de compte	Clé RIB
16807	00165	32359151429	80
IBAN			
FR 76 1680 7001 6532 3591 5142 980			
Domiciliation			
BPA CORENC			

Tout autre paiement ne sera pas libératoire et l'ACQUEREUR pourra en cas de non-respect de cette clause être mis dans l'obligation de payer une seconde fois.

Le dernier paiement à la SCI LES VENITIENNES devra être effectué par un chèque de banque.

3.- Indivisibilité

En cas de décès de L'ACQUEREUR avant sa complète libération il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui restera du que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Au cas où L'ACQUEREUR serait défaillant dans son obligation de payer la partie du prix stipulée payable à terme, LE VENDEUR aurait la faculté, un mois après une sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de se prévaloir d'office et sans formalité, de la résolution des présentes.

Ceci sans préjudice des délais qui pourraient être impartis à L'ACQUEREUR par le juge, conformément à l'article L. 261-13 du Code de la construction et de l'habitation.

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 la vente.

Néanmoins, la partie à laquelle la résolution sera imputable sera tenue de réparer le préjudice que l'autre aura effectivement subi, si cette dernière partie le demande.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du prix, ainsi que de l'exécution des conditions de la présente vente en l'état futur d'achèvement, LE BIEN vendu demeurera affecté par privilège spécial réservé par LE VENDEUR indépendamment de l'action résolutoire.

Pour assurer le rang de ce privilège et le droit à l'action résolutoire, inscription sera prise dans le délai de deux mois à compter de ce jour, conformément à l'article 2379 du Code civil, pour avoir effet jusqu'au 30 septembre 2017.

PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE

Le VENDEUR promet dès à présent de consentir à céder l'antériorité du rang de ce privilège et à renoncer, tant à l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code Civil, qu'à la clause résolutoire ci-dessus stipulée, et ce, au profit des banques ou établissements financiers auxquels l'ACQUEREUR se réserve de faire ultérieurement appel en vue du financement à due concurrence du prix de la présente acquisition.

En conséquence, le VENDEUR donne d'ores et déjà tous pouvoirs à tout collaborateur de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes à l'effet :

- d'intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti à l'ACQUEREUR
- céder au profit du ou des établissements prêteurs le rang hypothécaire du VENDEUR
- consentir que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage,

la banque ou l'établissement financier soit colloqué par préférence au VENDEUR pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires ; il en sera de même de tous tiers qui pour une cause quelconque, seraient aux droits des parties ou de l'une d'elles

- consentir à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant l'immeuble soit versée dans les caisses de la banque ou de l'établissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'ACQUEREUR, et ce par préférence au VENDEUR

- s'engager à ne pas user de l'action résolutoire sans l'accord formel de la banque ou de l'établissement financier ayant accordé le ou les prêts à l'ACQUEREUR

- généralement faire le nécessaire et signer tous actes.

L'ordre ci-dessus convenu, s'appliquerait le cas échéant aux hypothèques légales qui seraient substituées aux privilèges des parties ou de l'une d'elles.

Toutefois, ce consentement à antériorité ne sera valable que :

- dans la mesure où l'acquéreur aura utilisé, dès la signature de l'acte authentique de vente, l'intégralité des fonds constituant son apport personnel, de telle sorte que le montant du prêt représente le solde du prix de vente,

- dans la mesure où aucune inscription quelconque en sera venue s'intercaler entre celle prise au profit du vendeur et celle prise au profit du prêteur, de manière que celle prise en vertu des présentes vienne effectivement au second rang derrière celle du prêteur,

- et dans la mesure où le montant du prêt dont s'agit aura bien été employé au paiement du prix de la présente vente et versé au compte centralisateur du programme.

INDEMNITE POUR PRODUCTION A ORDRE

Au cas où le VENDEUR serait obligé de produire à un ordre amiable ou judiciaire, il lui sera alloué une indemnité supplémentaire forfaitaire de trois pour cent (3 %) du principal de sa créance pour la couvrir de ses frais.

DECLARATIONS CONCERNANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.312-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION

Pour l'application des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation, L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de s'acquitter du prix de la présente vente, à concurrence de DEUX CENT SIX MILLE EUROS (206.000,00 €) au moyen d'un emprunt en devises (Francs suisses) représentant ladite contre-valeur qu'il a contracté auprès de BANQUE LAYDERNIER, dont le siège est ANNECY (Haute Savoie), 10, Avenue du Rhône.

Ce dernier établissement a par lettre en date du 19 mai 2016 fait une offre préalable correspondant à un prêt de pareil montant. L'ACQUEREUR déclare avoir accepté cette offre après avoir attendu un délai de plus de dix jours après la réception de l'offre, et en justifie par la production du récépissé qui lui a été remis par l'établissement prêteur.

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt, cette condition étant d'ores et déjà réalisée, ainsi qu'il résulte des faits qui viennent d'être analysés.

L'ACQUEREUR déclare que l'emprunt contracté pour un montant total de DEUX CENT SIX MILLE EUROS (206.000,00 €) lui suffit et qu'il n'aura pas recours à d'autres prêts pour le paiement de la présente acquisition.

En conséquence, la présente vente ne se trouve pas soumise à la condition suspensive instaurée par l'article 17 de la Loi du 13 Juillet 1979 (Loi SCRIVENER codifiée à l'article L 312-16 du Code de la Consommation).

CLAUSE ANTI-SPECULATIVE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir bénéficié de conditions préférentielles de prix, dans le cadre des dispositions prise par la Commune de FEIGERES en vue de favoriser l'accession à la propriété du plus grand nombre et de développer une offre d'accession en milieu urbain attractive pour un public familial, le tout conformément aux orientations approuvées par la commune le 11 avril 2013.

A cet effet le VENDEUR rappelle que le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes, lui a été vendu par la commune de FEIGERES à un prix de vente inférieur au prix du marché, afin de pouvoir commercialiser à prix convenus.

De convention expresse entre les parties, la présente vente est consentie et acceptée moyennant la condition particulière ci-après, consistant à verser à la Commune de FEIGERES une partie de la plus-value éventuellement réalisée par l'ACQUEREUR, si ce dernier venait à revendre les biens et droits immobiliers objets des présentes, avant l'expiration d'un délai de HUIT (8) ANS à compter de ce jour.

Ce dispositif est justifié par le fait que l'ACQUEREUR bénéficie d'un prix de vente inférieur aux prix constatés sur le marché, destiné à faciliter son accession à la propriété, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, et qu'il y a par conséquent un intérêt légitime et sérieux à éviter qu'un effort financier consenti par la Collectivité publique, ne soit indirectement utilisé à des fins purement spéculatives.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Dans l'hypothèse où une mutation à titre onéreux des biens et droits immobiliers objets des présentes interviendrait dans les HUIT (8) ANS de ce jour et que cette mutation fasse ressortir une plus-value, l'ACQUEREUR s'oblige à verser directement à la commune de FEIGERES, une somme calculée selon les modalités suivantes

CALCUL DU MONTANT A VERSER

La somme à verser sera égale à la différence entre :

- le prix de revente diminué des frais à la charge de l'ACQUEREUR devenu VENDEUR (commission d'agence immobilière, frais de diagnostics, et impôts sur la plus-value),
- et le prix d'acquisition augmenté des frais d'acquisition, réévalué à concurrence de deux fois la variation de l'indice BT01.

L'indice de base étant le dernier indice connu ce jour, soit 103,02.

L'indice de révision étant le dernier indice connu au jour de la signature de l'acte authentique de revente.

Précision étant ici faite que cette réévaluation du prix d'acquisition ne pourra jouer qu'à la hausse.

$$S = P2 - P1 \times [Ind2 + (Ind2 - Ind1)]$$

Ind1

S = Somme à verser

P2= Prix de revente diminué des frais à la charge de l'acquéreur devenu vendeur

P1= Prix d'acquisition augmenté des frais d'acquisition

Ind1 = Indice BT01 de base

Ind2 = Indice BT01 de révision

La somme devra être versée directement par prélèvement sur le prix de vente, sous réserve des droits des éventuels créanciers inscrits.

L'ACQUEREUR adressera également un extrait de l'acte de revente, à la commune de FEIGERES, si cette dernière en fait la demande.

L'ACQUEREUR, après avoir pris connaissance de la présente clause, déclare reconnaître son intérêt légitime et sérieux et s'oblige en conséquence à la respecter en tous points.

BIENS GREVES

Les biens sus désignés objet des présentes soit les lots 38 et 7 de la Résidence dénommée LES VENITIENNES.

REFERENCES DE PUBLICATION

Lesdits biens appartenant à L'ACQUEREUR en vertu des présentes.

BENEFICIAIRE

La présente clause anti-spéculative est stipulée au profit de la COMMUNE DE FEIGERES, département de la Haute-Savoie, FEIGERES (Haute-Savoie) 152, Chemin Poses du Bois, identifiée sous le numéro SIREN 217 401 249.

PUBLICITE

Les parties requièrent le notaire soussigné de procéder à la publication de la présente clause anti-spéculative pour une durée de HUIT (8) ANS au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY, de la manière et dans les conditions et délais fixées par la loi.

Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, les parties évaluent la présente clause anti-spéculative à la somme de 150,00 €.

DECLARATIONS FISCALES

TAXATION DES PLUS-VALUES

LE VENDEUR déclare sous sa responsabilité :

- qu'il n'est pas soumis à l'occasion de la présente vente aux dispositions de la Loi n°76-660 du 19 juillet 1976 et des textes subséquents, l'article 11 de ladite loi excluant de son application les profits de construction;

- qu'il est soumis au régime des bénéfices industriels et commerciaux;

- que son siège social est bien à l'adresse indiquée en tête des présentes;

- qu'il dépend pour ses déclarations de bénéfices du service des impôts de GRENOBLE GRESIVAUDAN - Cité Administrative - 1, Rue Joseph Chanrion

- qu'il dépend pour cette opération particulière du service des impôts d'ANNEMASSE (Haute-Savoie) 3, Rue Marie Curie.

IMPOTS SUR LA MUTATION

La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe à la valeur ajoutée, au taux de 20 %, ainsi qu'il est défini par l'article 257 du Code général des impôts.

De plus, celle-ci est également soumise :

- A la taxe de publicité foncière, au taux de 0,70 %, en vertu de l'article 1594 F. quinquies A. du même code.

Il sera également perçu, sur le montant de la taxe de publicité foncière, le prélèvement au titre de frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvement et de non-valeurs, au taux de 2,14 %, ainsi que cela est prévu par l'article 1647 V. b. du Code général des impôts.

En conséquence, le prix du BIEN ci-dessus fixé à 216.000,00 € est stipulé taxe sur la valeur ajoutée incluse et s'élève hors taxes à la somme de 180.000,00 €.

LE VENDEUR déclare que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par lui sur imprimé CA3, à la recette des impôts d'ANNEMASSE et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est le numéro FR43 799698436.

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière d'ANNECY.

CALCUL DES DROITS

BASE TAXABLE 180.000 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe	180.000 €	0,70%	1.260 €
Prélèvement Etat	1.260 €	2,14%	27 €
TOTAL			1.287 €

MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;

- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.

- qu'elles ne font, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure sus-indiquée.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière et autres et le retour des pièces, domicile est élu en l'Office Notarial du notaire soussigné.

CHARGES ET CONDITIONS

LE BIEN sus-désigné en l'état futur d'achèvement est vendu à L'ACQUEREUR qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que LE VENDEUR et L'ACQUEREUR s'obligent réciproquement à exécuter et à accomplir savoir :

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ACQUEREUR s'oblige à respecter les dispositions du règlement de copropriété susvisé.

L'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite connaissance de ce règlement et savoir qu'il devra supporter sa quote-part dans les charges à compter du jour où LE BIEN sera mis à sa disposition.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever LE BIEN vendu et notamment celles relatées aux termes du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, des projets d'aménagement communaux et d'urbanisme, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre LE VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de tous titres réguliers non prescrits ou de la loi.

IMPOTS

L'ACQUEREUR acquittera tous impôts, contributions foncières et autres charges grevant ou qui pourront grever LE BIEN vendu et ce à compter de son entrée en jouissance.

Jusqu'à la date où la mutation de propriété aura été effectuée par le Service des Impôts, il remboursera au VENDEUR les contributions correspondant au BIEN vendu.

CONTRATS D'ABONNEMENTS POUR LE SERVICE DE L'EAU, L'ELECTRICITE, LES TELECOMMUNICATIONS

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à compter du jour de la livraison des biens vendus, de la souscription à son nom de l'abonnement pour le service de l'eau, l'électricité et les télécommunications dans lesdits biens.

Il acquittera à compter du même jour toutes les redevances et taxes pouvant être dues à ce sujet.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

En outre, L'ACQUEREUR devra rembourser au VENDEUR la quote-part afférente au BIEN dans les frais d'établissement du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et dans les frais des divers dépôts de pièces et notamment le DIUO y compris la copie de ces actes, lesquels s'élèvent à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

VISITE DU CHANTIER

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction l'ACQUEREUR ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du VENDEUR, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

POLICE D'ASSURANCE "MULTIRISQUES IMMEUBLE"

La société venderesse sera tenue d'assurer l'immeuble contre les risques d'incendie et d'explosion suivant le stade d'avancement de la construction.

La société venderesse devra, en outre, contracter une assurance contre les risques de responsabilité civile.

Les polices d'assurances visées au présent article seront souscrites par la société venderesse, pour son compte et elles conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle résiliation prévue dans leurs conditions de souscription.

DESCRIPTION DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION

LE VENDEUR a entrepris et poursuivra la construction d'un IMMEUBLE dénommé "LES VENITIENNES", à usage d'habitation, sur le terrain sus-désigné en première partie, qui une fois achevé comprendra, ainsi que cela résulte de l'état descriptif de division susvisé, deux immeubles et un groupe de garages, le tout édifié de la manière suivante :

- Bâtiment A : élevé d'un rez-de-chaussée et un étage au-dessus,

- Bâtiment B : élevé sur sous-sol constituant le groupe de garages, un rez-de-chaussée et un étage au-dessus, divisé en deux allées B1 et B2

- Un groupe de garages sur d'un seul niveau de sous-sol accessible par une rampe dont l'accès se fait à l'Ouest du tènement

Espaces verts, voirie, cheminements, local vélos, aire de stockage des ordures ménagères et jardin potager partagé.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le VENDEUR déclare qu'il a obtenu en date du 24 octobre 2013, un permis de construire délivré au profit de la SOCIETE AUXILIAIRE POUR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT DES ALPES FRANCAISES, SAFILAF, par Monsieur le Maire de la Commune de FEIGERES (Haute-Savoie), sous le numéro PC 074 124.13 H0010, autorisant la construction de deux bâtiments à usage d'habitation pour une surface de plancher créée de 1.500 m². Ledit permis ayant été transmis en préfecture en date du 25 octobre 2013.

LE VENDEUR déclare que ledit arrêté a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il en résulte de trois procès-verbaux d'affichage établis par Maître Stéphane DUCLOS, Huissier de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie), Le Clos Desjacques, 8, Rue Amédée VIII de Savoie, en dates des 8 novembre 2013, 9 décembre 2013 et 8 janvier 2014.

L'arrêté de Permis de Construire et les procès-verbaux d'affichages ci-dessus mentionnés sont demeurés annexés à l'acte de dépôt de pièces du programme immobilier reçu par Maître Thierry GABARRE, notaire soussigné, le 27 février 2015.

TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Suivant arrêté numéro PC 074 124 13 H 00010t01 de Monsieur le Maire de FEIGERES (Haute Savoie) en date du 21 mars 2014 le permis de construire ci-dessus visé, accordé à la SOCIETE AUXILIAIRE POUR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT DES ALPES FRANCAISES, SAFILAF, a été transféré au profit de la SCI LES VENITIENNES.

LE VENDEUR déclare que ledit arrêté a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il en résulte de deux procès-verbaux d'affichage établis par Maître Bruno MOTTET, huissier de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie), Le Clos Desjacques, Rue Amédée VIII de Savoie, en dates des 20 mai et 20 juin 2014,

L'arrêté et les procès-verbaux d'affichages ci-dessus mentionnés sont demeurés annexés à l'acte de dépôt de pièces du programme immobilier reçu par Maître Thierry GABARRE, notaire soussigné, le 27 février 2015.

ABSENCE DE RECOURS

Ces permis n'ont fait l'objet d'aucun recours ni retrait dans les délais légaux ainsi que cela résulte de deux attestations délivrées en date du 8 juillet 2014 par Monsieur le Maire de la Commune de FEIGERES (Haute-Savoie) qui ont été déposées au rang des minutes du notaire soussigné aux termes de l'acte de dépôt de pièces susvisé.

OUVERTURE DE CHANTIER

Est demeurée ci-jointe et annexée la déclaration d'ouverture de chantier établie par la SCI LES VENITIENNES, en date du 1er décembre 2014, et reçue à la Mairie de FEIGERES (Haute-Savoie) le 12 décembre 2014.

CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

La consistance des fractions vendues est définie et figurée :

- pour ce qui concerne les fractions divisées, par les plans côtés du bien vendu, lesquels comportent l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements et sont demeurés annexés au présent acte après visa par les parties et mention par le notaire;

- pour ce qui concerne L'IMMEUBLE duquel dépendent lesdites fractions et ses équipements extérieurs, par les plans annexés à l'état descriptif de division et règlement de copropriété susvisé.

Les caractéristiques techniques des fractions vendues, du bâtiment et de ses équipements extérieurs sont exprimés dans une notice descriptive conforme au modèle type publié en annexe à l'arrêté ministériel du 10 mai 1968 établie par LE VENDEUR indiquant les éléments d'équipements propres aux fractions vendues et qui est annexée au présent acte après visa par les parties et mention par le notaire.

D'autre part, il est précisé que le présent acte et le règlement de copropriété - état descriptif de division, ainsi que tous les documents annexes à ces actes, se substituent à tous actes ou documents conclus ou remis à l'acquéreur et traitant des mêmes questions ou ayant même objet.

PRETS DESTINES AU FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

LE VENDEUR déclare n'avoir fait état, vis-à-vis de L'ACQUEREUR d'aucun prêt destiné au financement de la construction, ce que L'ACQUEREUR reconnaît expressément. En conséquence la présente vente n'est pas soumise à la condition résolutoire prévue par l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation.

CONTRAT DE RESERVATION

Il est précisé que la présente vente a été précédée d'un contrat préliminaire, conforme à l'article 11 de la loi numéro 67-3 du 2 janvier 1967, établi sous signatures privées en date du 25 novembre 2014 en lui précisant qu'il disposait d'un délai de rétractation de sept jours au-delà duquel ce contrat était définitif.

Les parties déclarent que les formalités instituées par l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (article 20 de la loi n° 89-1010 du trente et un décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf) ont été effectuées.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir renoncé à la faculté de rétractation prévue par ladite loi.

Aux termes de ce contrat, le VENDEUR s'est obligé à réserver à l'ACQUEREUR la faculté d'acquérir les biens et droits immobiliers présentement vendus moyennant le prix indiqué ci-dessus.

En contrepartie, L'ACQUEREUR n'a pas effectué de dépôt de garantie.

NOTIFICATION PREALABLE DU PROJET D'ACTE

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation, LE VENDEUR a notifié le projet du présent acte à L'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, le 18 juillet 2016.

L'ACQUEREUR ne souhaitant pas user du bénéfice du délai d'un mois à compter du jour de la notification qui lui en a été faite, pour signer l'acte authentique de vente, déclare vouloir signer sans attendre l'expiration de ce délai.

L'ACQUEREUR déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des minutes du notaire soussigné et visées dans le corps du présent acte.

Il déclare en outre avoir reçu :

- le projet du présent acte,
- une copie du règlement de copropriété/état descriptif de division,
- une copie de la notice des éléments d'équipements propres aux biens vendus,
- une copie des plans des biens vendus.

L'ACQUEREUR s'oblige à respecter l'ensemble des prescriptions, charges et conditions établies dans ces documents

POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

1° OBLIGATION D'ACHEVER

LE VENDEUR s'oblige 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 sus visé, des plans et de la notice d'équipements propres s'il y a lieu et, d'une façon générale, conformément aux règles de l'art.

Cette obligation s'étend à tous les éléments d'infrastructure et d'équipements et notamment aux divers travaux de voirie et réseaux prévus au permis de construire susvisé.

Cette obligation d'achever comporte pour LE VENDEUR celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation de non contestation de la conformité prévu par la loi.

2° TOLERANCES

Il est convenu que les différences de moins de CINQ POUR CENT (5%) des surfaces ou cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation, étant entendu que ces surfaces et cotes seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

3° DELAI D'ACHEVEMENT

LE VENDEUR exécutera son obligation d'achever comme indiqué ci-dessus à la fin du TROISIEME TRIMESTRE 2016.

Ces délais sont convenus sous réserve de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- intempéries empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment.

Sont considérées comme journées d'intempéries les jours calendaires dont le calcul est effectué sur la base des relevés de METEO France (station la plus proche du chantier) pour cette opération consignant les paramètres météorologiques pris en compte pour le décompte lorsque :

- les précipitations sont supérieures ou égales à 5mm entre 06 et 18 heures UTC
- la vitesse maximale du vent est supérieure à 58 km/h entre 06 et 18 heures UTC
- la température sous abri est inférieure ou égale à 0°C (gel) entre 06 et 18 heures UTC

(L'heure légale est obtenue en ajoutant à l'heure UTC, une heure en hiver et deux heures en été).

Ce décompte court à partir de la date administrative d'ouverture de chantier et s'achève à la date de la déclaration administrative d'achèvement des travaux.

- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises et de leurs sous-traitants (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).

- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Oeuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-oeuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au vendeur.

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc...)

- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le vendeur à l'acquéreur par une lettre du Maître d'Œuvre.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation et 1184 du Code civil.

Précisions quant au délai de livraison

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé de ce que : quels que soient les renseignements oraux ou écrits qu'il aurait pu recueillir sur la date probable de la livraison du logement objet des présentes, seul le courrier fixant la date précise de remise des clés adressé sous la signature du vendeur engage ce dernier dans le respect du délai contractuel ci-dessus fixé.

En conséquence, l'acquéreur veillera à ne prendre aucun engagement de libérer le logement qu'il occupe tant qu'il n'aura pas reçu ce courrier.

En outre, dans l'hypothèse où il serait prévu dans l'appartement du parquet collé ou traditionnel, L'ACQUEREUR est informé que la pose de cette prestation est soumise à des conditions strictes de températures et d'hygrométrie qui sont susceptibles de modifier le délai de livraison.

4°/ DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

La notion d'achèvement au sens du présent acte correspond à celle qui est définie par l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, ici littéralement reproduit :

« 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, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code 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 précisés 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, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code. »

5°/ ATTESTATION DE NON CONTESTATION DE LA CONFORMITE

LE VENDEUR s'oblige à faire toute diligence pour obtenir, dans les meilleurs délais, l'attestation de non contestation de la conformité prévue par la réglementation relative au permis de construire, en réalisant à ses frais, les travaux qui seraient, le cas échéant, nécessaires à cet effet.

Il s'oblige à en effectuer le dépôt au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

De son côté, L'ACQUEREUR ne pourra effectuer dans les locaux, après la prise de possession, aucun travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité.

6°/ TRAVAUX MODIFICATIFS OU SUPPLEMENTAIRES SOLLICITES PAR L'ACQUEREUR

Choix des matériaux

Les choix des divers matériaux, tels que parquets, carrelages, faïences, peintures, ainsi que les travaux supplémentaires éventuels, devront être arrêtés dans le cadre du planning, pour ne pas perturber l'avancement du chantier et éviter des dommages aux entreprises et autres copropriétaires.

Si les délais étaient dépassés de ce fait, l'acquéreur accepte que son appartement soit terminé en matériaux standards suivant le descriptif de base.

Travaux supplémentaires

L'ACQUEREUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du VENDEUR et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux maîtres d'œuvres et entrepreneurs.

Il s'interdit également de faire intervenir des entreprises extérieures au chantier, c'est à dire qui n'auraient pas contracté avec le vendeur dans le cadre de la réalisation des prestations de base.

Il demeure entendu entre les parties que toute demande de travaux supplémentaires pourra avoir pour conséquence l'allongement corrélatif du délai de livraison des locaux, objet des présentes, tel qu'indiqué ci-dessus.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu pour information lors de la signature du contrat de réservation une convention (Travaux Modificatifs Acquéreur) régissant le processus des travaux modificatif.

Il reconnaît que son attention a été attirée sur le fait que de tels travaux devaient faire l'objet d'une demande écrite adressée au vendeur avant la régularisation du présent acte dans la mesure où ce dernier intervient après le démarrage du chantier.

Ladite demande de travaux supplémentaires sera prise en compte par le VENDEUR à compter de ce jour.

En outre il est précisé qu'à compter de ce jour, toute demande de travaux modificatifs sera refusée par le VENDEUR.

Les contraintes supplémentaires induites par les modifications sollicitées seront étudiées par l'architecte et transmises au Maître d'ouvrage qui aura la faculté de refuser ou de satisfaire la demande, s'il lui apparaît que l'exécution des travaux hors marché, réclamés par l'acquéreur, doit

entraîner des difficultés particulières. L'appréciation des difficultés devant nécessiter un tel refus reste à la discrétion du vendeur.

Les honoraires d'études techniques (ingénierie) et conception exécution seront réglés selon les modalités d'une convention de Travaux Modificatifs Acquéreurs (TMA).

En cas d'acceptation de la demande de L'ACQUEREUR, le dossier de Travaux Modificatifs Acquéreur (TMA) sera complété par l'architecte et les entreprises concernées qui feront ressortir les plus-values, compléments de pose et fourniture de matériaux. Les devis de travaux donneront lieu à un accord direct entre les entreprises concernées et l'acquéreur.

Le paiement de ces travaux sera effectué directement à l'entreprise selon les modalités convenues lors de l'acceptation du devis, avant tout commencement d'exécution. En cas de désaccord sur les suppléments, et de non-paiement, les travaux seront réalisés conformément aux documents contractuels de base.

Enfin, il est rappelé que le VENDEUR ne saurait être tenu pour responsable pour quelque cause que ce soit, des préjudices de toutes sortes dont pourrait se plaindre l'acquéreur à l'occasion des travaux supplémentaires qu'il aurait directement commandés à quelque entreprise que ce soit.

Ces travaux supplémentaires ne feront de la part du vendeur l'objet d'aucune garantie et ne pourront en aucun cas engager la responsabilité du vendeur, tant pour la fourniture, la pose et les délais de livraison.

L'installation éventuelle d'une cuisine ou salle de bains intégrée ne pourra être effectuée qu'après la mise à disposition des locaux à l'acquéreur.

Les travaux supplémentaires ne recevront pas la garantie du Maître d'ouvrage et l'acquéreur restera seul responsable des modifications qu'il a apportées, notamment vis-à-vis du règlement de construction.

Toutes les déficiences ou malfaçons dans ces dits travaux ne pourront en rien nuire à la régularité des paiements à effectuer à la société vendeuse et ce, jusqu'à la réception.

Les appartements recevront un "nettoyage chantier" permettant la prononciation de la réception des travaux.

Hotte aspirante

Il est interdit de raccorder des hottes aspirantes aux conduits de VMC.

Cheminées

Compte-tenu de la difficulté de fonctionnement des cheminées avec la ventilation mécanique contrôlée, il est strictement interdit de réaliser des cheminées dans les appartements.

Carrelage des balcons

Au cas où les acquéreurs souhaiteraient faire carrelage les balcons exposés, ils devront impérativement respecter les prescriptions suivantes :

- . effectuer un ponçage fin de la résine d'étanchéité
- . utiliser une colle compatible avec la résine mise œuvre.

De plus et ce pour l'ensemble des balcons, la cunette et les évacuations existantes devront impérativement être maintenues et la hauteur des garde-corps devra toujours être supérieure à 1 mètre.

7°/ CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT ET PRISE DE POSSESSION

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions suivantes :

LE VENDEUR invitera L'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à constater la réalité de l'achèvement à jour et heures fixes.

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

L'ACQUEREUR 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 R.261-1 précité « 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, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code. »

Les réserves de L'ACQUEREUR seront acceptées ou contredites par LE VENDEUR.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, il sera procédé à la remise des clefs à L'ACQUEREUR pour valoir livraison et prise de possession et

L'ACQUEREUR procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

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

Si L'ACQUEREUR le demande le procès-verbal constatant l'achèvement et la remise des clefs sera à ses frais déposé au rang des minutes du notaire soussigné.

L'ACQUEREUR ne pourra prendre possession des lieux qu'autant qu'il aura préalablement payé au VENDEUR :

- la totalité du prix de la présente vente,
- et en outre, s'il y a lieu, les pénalités de retard qui pourraient être dues par application des stipulations qui précèdent.

8°/ TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Jusqu'à la fin du chantier, l'utilisation effective des lots accessoires (caves, garages, parkings le cas échéant, etc.) pourra éventuellement être différée à l'effet de respecter les règles de sécurité nécessaires à leur utilisation.

En outre, il est convenu, pour des raisons climatiques, que les travaux de terrassement et d'engazonnement ne seront entrepris, s'il y a lieu, que pendant la période de mai à mi-octobre et la plantation, s'il y a lieu, pendant la période de novembre à mars.

Ces dispositions ne nuiront pas à l'exigence des appels de fonds de l'avancement des travaux de construction.

En ce qui concerne les choses communes : voies, espaces verts, montées d'escaliers, ainsi que toutes choses dites communes dans le règlement de copropriété, le strict nécessaire à la desserte des lots vendus sera exécuté à la date de livraison fixée au contrat.

Les aménagements définitifs pourront être exécutés après la livraison de tous les appartements ou autres locaux de l'ensemble immobilier dénommé "LES VENITIENNES" et au plus tard dans l'année qui suivra la déclaration d'achèvement des travaux du dernier des bâtiments dépendant de ce groupe.

L'entretien et la charge de ces aménagements provisoires communs seront supportés par les seuls bâtiments terminés. Le reste du terrain non aménagé sera considéré comme chantier et interdit aux copropriétaires et au public.

9°/ CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

L'ACQUEREUR déclare donner son accord à ce que le syndic ou le syndic provisoire de la copropriété, éventuellement assisté par le Conseil Syndical, procède à la constatation du parachèvement des ouvrages des parties communes

QUALITES CONFEREES AU VENDEUR POUR L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par LE VENDEUR, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

CONSERVATION PAR LE VENDEUR DE LA QUALITE DE MAITRE DE L'OUVRAGE

LE VENDEUR conserve malgré la présente vente la qualité de maître de l'ouvrage, vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés et d'une manière générale vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence LE VENDEUR aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

LE VENDEUR s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptif qui n'auront pas reçu préalablement l'accord écrit de L'ACQUEREUR, sauf dans le cas où ces modifications seraient recherchées dans un but d'amélioration et de confort, ou si elles sont imposées par l'administration ou par des nécessités techniques imposées par le maître d'œuvre.

L'ACQUEREUR ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction, ni se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux maîtres d'œuvre, entrepreneurs, fournisseurs ou à leurs employés.

L'ACQUEREUR ne pourra intervenir sur LE BIEN acquis qu'après en avoir pris possession.

Avant ou après achèvement de l'immeuble, la SCI LES VENITIENNES se réserve expressément le droit de procéder librement, sans aucune intervention des copropriétaires :

- à la vente globale de plusieurs lots,

- à la réunion de plusieurs lots,
- à la subdivision d'un ou plusieurs lots,
- à la réunion de plusieurs lots pour les re-subdiviser,
- à tous travaux nécessaires y compris sur les planchers, les murs, les gaines techniques.

Sur les lots restant lui appartenir ainsi que des droits et charges y attachés, et de pouvoir rapporter seule, les modifications rendues de ce fait nécessaires à l'état pour dresser à cet effet, tout acte rectificatif ou modificatif.

Si des variations de plans ou notice descriptive s'avéraient nécessaires sur le plan technique, elles pourraient être décidées directement par les architectes et le Maître de l'Ouvrage, en cours de travaux, et ne pourraient donner lieu à des réclamations de la part des copropriétaires.

POUVOIRS DE PASSER LES CONVENTIONS NECESSAIRES A LA CONSTRUCTION DES BIENS VENDUS ET A LEUR MISE EN ETAT D'HABITABILITE

1° La société venderesse pourra passer au nom et pour le compte des copropriétaires, tous actes de dispositions et toutes conventions portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires pour :

- satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire et ses éventuels modificatifs,
- assurer la desserte et l'équipement du bâtiment ou le raccordement avec les réseaux de distribution et les Services Publics (Electricité de France, Administrations des Postes et Télécommunications, Service des Eaux, ...).

2° Conformément à l'article 5 du décret 67-1166 du 22 décembre 1967, la société venderesse aura tous pouvoirs nécessaires à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus, et indispensables à la construction du bâtiment dont dépendent les locaux faisant l'objet des ventes, et notamment les pouvoirs suivants :

- Passer les conventions de cour commune ou d'héberge ou relatives à des droits de vue, de passage ou autres, ainsi que les cessions de terrain auxquelles pourraient être subordonnés les permis et autorisations administratives nécessaire à la construction de l'ensemble immobilier,
- Acquérir les mitoyennetés, droits de vue ou passage, réaliser les acquisitions ou échanges de terrain, et, d'une manière générale, toutes acquisitions qui pourraient être nécessaires.

En conséquence, le vendeur sera investi aux fins ci-dessus indiquées, de tous pouvoirs à l'effet de constituer toutes servitudes passives, accepter toutes servitudes actives, consentir toutes cessions de terrain et procéder à toutes acquisitions ou échanges de terrain.

Toutefois, les constitutions de servitudes susceptibles d'être consenties par le vendeur, en vertu des pouvoirs qui lui seront conférés, ne pourront pas porter sur des parties privatives, telles qu'elles sont déterminées au règlement de copropriété.

Les pouvoirs résultant des paragraphes ci-dessus seront conférés à la société venderesse dans l'intérêt commun des acquéreurs, et en contrepartie des engagements contractés envers eux par ladite société.

En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables et auront effet jusqu'à l'achèvement de la construction. Ils expireront lors de la délivrance du certificat de conformité.

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

GARANTIE DES DEFAUTS DE CONFORMITE ET DES VICES

1° LE VENDEUR 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 ci-dessous.

2° LE VENDEUR doit garantir 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'acquéreur des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents. Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer. »

Article 1646-1 : « Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage, par un contrat de louage d'ouvrage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3. »

Article 1648, alinéa 2 : « Dans le cas prévu à l'article 1642-1, l'action doit être introduite à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents. »

Article 1792 : « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Article 1792-1 : « Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »

Article 1792-2 : « La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

Article 1792-3 : « Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception. »

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

LE VENDEUR fera connaître à L'ACQUEREUR la date à laquelle interviendra la réception visée audit article, soit lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement soit si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ACQUEREUR devra informer LE VENDEUR par lettre recommandée avec avis de réception, des défauts de conformité avec les prévisions du contrat qu'il aurait constatés ainsi que les vices qui apparaîtraient avant l'expiration du délai fixé par l'article 1642-1 du Code civil à moins qu'ils n'aient fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement ci-dessus visé.

A défaut par L'ACQUEREUR d'avoir informé LE VENDEUR dans les formes ci-dessus, ledit VENDEUR sera déchargé des défauts de conformité et des vices apparents par le seul fait de l'expiration de ces délais.

4°/ En ce qui concerne la durée de garantie, il est rappelé ici, que les garanties prévues par la loi, à savoir la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables et la présomption décennale de responsabilité des constructeurs pour l'ensemble de la construction, commencent toutes trois à courir du jour du procès-verbal de réception, exception faite du délai d'un an concernant l'isolation phonique et des dispositions de l'article 1642-1 du Code civil ci-dessus reproduit, pour les vices apparents.

Ces délais prennent fin dans les conditions prévues à l'article 1792-4-1 du Code civil ci-après littéralement reproduit :

« Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article. »

Les garanties précitées ne s'appliqueront pas, notamment, aux désordres ayant pour conséquence des infiltrations aux locaux annexes aux habitations, tels que garages, caves, les sous-sols

n'étant pas pourvus de dalles étanches, aux défauts provenant soit de légers mouvements ou dilatation inévitables dans toutes les constructions. De façon générale, seront exclus de la garantie, les appareils mécaniques ou électriques, ainsi que tous désordres qui résulteraient d'un abus, d'une maladresse ou d'un usage anormal de l'ouvrage, compte tenu de sa destination.

5°/ En ce qui concerne les appareils mécaniques et électriques qui ne sont pas considérés comme ouvrages, LE VENDEUR sera déchargé de toute garantie à l'expiration du délai de deux ans prévu par l'article 1792-3 du même code.

Toutefois, L'ACQUEREUR sera subrogé purement et simplement dans les garanties dues par les fabricants et installateurs desdits appareils.

GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE

Il est ici littéralement reproduit l'article L.111-11 du Code de la construction et de l'habitation instituant la garantie de l'isolation phonique :

« Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L 111-20-2.

Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiment existant soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document attestant que la réglementation acoustique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage. »

DUREE DES GARANTIES

GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTES
VICES TOTI APPARUS (Avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession) Délai d'action	1 mois 1 an	Le plus tardif des deux événements : Réception ou Expiration du mois suivant la prise de possession	Art 1642-1, 1648 al 2 du Code civil 1648 al 2 du Code civil
PARFAIT ACHEVEMENT	1 an	Réception	Art 1792-6 du Code civil
ISOLATION PHONIQUE	1 an	Prise de possession	Art L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation
BON FONCTIONNEMENT Eléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	Art 1792-3 du Code civil
DOMMAGES - compromettant la solidité de l'ouvrage, - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	Art 1646-1, 1792 et 1792-2 du Code civil

GARANTIE DE L'ACHEVEMENT

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à CORENC (Isère) du 6 février 2015, demeuré annexé à l'acte de dépôt ci-après visé, LE VENDEUR a obtenu de la BANQUE POPULAIRE DES ALPES dont le siège social est à CORENC (Isère), 2, Avenue du Grésivaudan, la garantie financière d'achèvement conférée par un tiers prévue par l'article R.261-21, b) du Code de la construction et de l'habitation sous forme d'une convention de cautionnement.

Aux termes dudit acte, il a été notamment stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

« ARTICLE 1 : ENGAGEMENT DE LA " BANQUE "

1.1 : La " Banque " accorde à la " Société " le bénéfice de la garantie d'achèvement prévue par l'article 7-d de la Loi n°67-3 du 3 janvier 1967 modifié par l'Article 44 de la Loi n°71 -579

du 16 juillet 1971, et l'article 25-a du décret 67-1166 du 22 décembre 1967 pour la construction de l'ensemble immobilier, comme indiqué ci-dessus, par ladite " Société ", ainsi qu'il a été dit en l'exposé qui précède.

1.2 : En conséquence, la " Banque " s'engage à verser dans les caisses de la " Société " ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à la réalisation de l'immeuble ou fractions d'immeuble tel qu'évoqué supra, suivant les modalités ci-dessous définies.

1.3 : Monsieur es qualité, stipulent au nom de la BANQUE POPULAIRE DES ALPES, à titre de stipulation

pour autrui, au profit du ou (des) acquéreur(s) des lots vendus par la " Société ", que chacun de ces acquéreurs aura le droit d'exiger l'exécution de la présente convention.

1.4: Information et obligations des acquéreurs: afin que (l') ou (les) acquéreur(s) de lots aient une parfaite connaissance de la garantie dont ils bénéficient et corrélativement de l'obligation de versement au compte prévu infra, la " Société " s'oblige à faire reproduire par le notaire, dans chaque acte de vente les trois premiers alinéas du présent Article ainsi que la mention : " L'acquéreur s'engage à l'entière exécution des conditions le concernant et notamment à verser le prix des fractions d'immeuble acquises au compte dont il est fait état de l'article 6 de la convention de garantie d'achèvement ci-reproduite par extraits ".

1.5 : L'assiette de l'engagement sera constituée par la différence entre le prix de revient de l'opération et le montant des fonds propres apportés par les associés de la Société en capital et éventuellement en compte-courant bloqués, auquel s'ajoutera, s'il y a lieu, le crédit d'accompagnement accordé à ladite " Société ".

Elle s'établit ainsi au montant de 1 127 000,00 Euros.

Il est précisé que l'évaluation ci-dessus faite du prix de revient présente un caractère estimatif et non limitatif et que l'engagement pris par la " Banque " en faveur de la " Société " couvrira toutes les dépenses nécessitées par la réalisation du programme indiqué en I, quelle que soit la nature de ces dépenses et alors même que leur montant viendrait à excéder celui prévu ci-dessus. Toutefois, les parties entendent formellement exclure du champ de la garantie les excédents de dépenses résultant :

soit de modifications au devis descriptif décidées postérieurement à la convention de garantie sans l'agrément préalable de la " Banque " soit des cas de force majeure habituellement reconnus par la jurisprudence (tremblement de terre, explosion de gaz, cyclone, explosion atomique, guerre civile ou étrangère, etc...)

ARTICLE 2 : DUREE DE L'ENGAGEMENT

2.1 : L'engagement ci-dessus consenti n'entrera en vigueur qu'au jour où il aura été justifié à la " Banque " que les sûretés prévues infra à l'Article 8 " Garantie " ont bien été prises.

2.2 : Conformément à l'Article R 261.24 du C.C.H., la présente garantie d'achèvement prendra fin à l'achèvement de l'immeuble. Conformément à l'Article 28 du décret 67-1166 du 22 décembre 1967, cet achèvement résultera soit de la déclaration certifiée par un homme de l'art, prévue à l'Article 23 du décret n°61-1036 du 13 septembre 1961, soit de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues à l'Article 2 dudit décret du 22 décembre 1967.

Monsieur es qualité, s'oblige à communiquer à la " Banque " tous documents justificatifs et, après examen de ces pièces et sur le quitus qui lui aura été donné par la " Société ", la " Banque " donnera acte à ladite " Société " de l'extinction de la garantie financière.

2.3 : Conformément à l'Article 27 du décret 67-1166 du 22 décembre 1967, les parties se réservent la possibilité de substituer, d'un commun accord, au cours de l'exécution des contrats de vente, la garantie de remboursement à la présente garantie d'achèvement.

Cette faculté devra obligatoirement être prévue dans chaque contrat de vente et dans l'hypothèse où la " Société " et la " Banque " useraient de cette possibilité, cette substitution devra être notifiée aux acquéreurs par les soins de la Société, suivant lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 3 : UTILISATION DE LA GARANTIE D'ACHEVEMENT

3.1 : La " Société " devra, de convention exprès pour obtenir la mise en jeu de la présente garantie, faire constater l'impasse de trésorerie.

3.2 : La " Société " s'oblige à communiquer tous les mois à la " Banque " un état des ventes réalisées en l'état futur d'achèvement et à justifier à ladite " Banque ", à première demande, de toutes

les mesures prises pour assurer la commercialisation du programme immobilier suivant le rythme de ventes prévu initialement.

3.3 : Sur le vu de ces justifications, la " Banque " s'oblige à verser pour le compte de la " Société " les sommes nécessaires à l'achèvement de l'ensemble immobilier.

3.4 : Conformément à l'Article 25 du décret 67-1166 du 22 décembre 1967, les versements effectués par la " Banque " seront réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers.

3.5 : La créance de la " Banque " représentative des sommes par elle avancées sera productive d'intérêts dans les conditions prévues à l'article 4 ci-dessous, sans préjudice pour la " banque " de faire procéder immédiatement à son recouvrement par tous moyens.

...

ARTICLE 6 : COMPTE BANCAIRE

6.1 : Un compte est ouvert à la " Banque " au nom de la " Société " sous le n° 32359151429.

6.2 : La " Société " s'oblige à verser à ce compte toutes les sommes qu'elle recevra des acquéreurs suivant le planning de versement des fonds, prévu aux actes de vente en conformité avec les dispositions du décret 67-1166 du 22 décembre 1967. La liste de tous ces encaissements devra être communiquée par la " Société " à la " Banque ", mensuellement à posteriori.

6.3 : Tous les paiements à faire pour couvrir les dépenses occasionnées par la réalisation de l'ensemble immobilier seront réalisés par la " Société " par débit du compte °32359151429

6.4 : Aucun retrait des apports effectués par la " Société " (sous forme de compte -courant d'associés ou équivalent) ne pourra être effectué tant que le crédit affecté à l'opération ne sera pas totalement et définitivement soldé.

6.5 : En cas de mise en jeu du présent engagement de garantie financière, la " Société " devra accepter le dispositif de centralisation financière fondé sur l'ouverture d'un " compte spécial " ouvert à cet effet auprès de la « Banque ». La " Banque " assurera alors directement, sur présentation de justificatifs visés par l'architecte ou par tout autre technicien que la " Banque " pourrait désigner, les sommes nécessaires pour assurer l'achèvement de l'ensemble immobilier.

D'autre part, la " Société " s'engage à verser audit " compte spécial " les sommes appelées auprès des acquéreurs et le produit des ventes des lots qui resteraient à vendre au moment de la mise en jeu de la garantie financière. Le " compte spécial ", en cause, sera arrêté en fonction des utilisations effectives au taux mentionné à l'Article 4-2.

...

ARTICLE 8 : GARANTIES ET CLAUSES PARTICULIERES

8.1 : Garanties :

A la sûreté de l'engagement de garantie financière qui fait l'objet des présentes, le gérant, es qualité, confère à la " Banque " les garanties suivantes :

- Promesse d'hypothèque et engagement de ne pas (ou plus) hypothéquer ni aliéner le bien sis à BIEN IMMOBILIER LIEUDIT MALCHAMP DU MILIEU 74160 FEIGERES, cadastré SECTION ZP NUMEROS 185 ET 186 sauf accord écrit de la Banque et de consentir une hypothèque en Troisième rang sur ce bien à première demande de la Banque.

- Caution personnelle solidaire et indivisible avec renonciation aux bénéficiaires de discussion et de division à hauteur de 1 296 050,00 EUR pour une durée de 24 mois, de S A S A F I L A F dont le siège social est situé à 2 BIS CHEMIN DES PRELES 38240 MEYLAN .

- Engagement de blocage des comptes courants d'associés à hauteur de 300 000,00 EUR pendant toute la durée du crédit sauf incorporation au capital ou accord préalable de la banque.

8.2 : Clauses particulières :

Apports complémentaires à hauteur de 100.000 € en numéraires et/ou par la production des factures attestant des dépenses déjà réalisées dans le cadre de la présente opération, portant le montant total des fonds propres à 300.000 €.

- Justification d'une pré-commercialisation obtenue à hauteur de 3.070.000,00 € TTC soit 50% du chiffre d'affaires TTC de l'opération, par la production d'une attestation notariée sur les réservations signées, avec levée des éventuelles conditions suspensives.

- Production des marchés de travaux signés ou production d'une attestation de l'homme de l'art, validant le coût de construction du programme

- Production de la police dommages-ouvrage.

- Production des conventions de gestion et de commercialisation

- Production de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété. »

Eu égard à ce qui précède L'ACQUEREUR déclare s'engager à l'entière exécution des conditions le concernant et notamment à verser le prix au compte centralisateur rappelé en première partie du présent acte.

ASSURANCES DE DOMMAGES ET DE RESPONSABILITE DECENNALE ET TOUS RISQUES CHANTIER

Le présent acte est de plein droit soumis aux dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978 et de son décret d'application du 17 novembre 1978 relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

En conséquence, LE VENDEUR doit souscrire un contrat d'assurance de dommages qui prendra effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement.

Il remettra une copie de la police définitive de ce contrat d'assurance au syndic de copropriété.

Avant l'ouverture du chantier, LE VENDEUR a souscrit les assurances suivantes :

I.- Assurance Dommages Ouvrage et Responsabilité Civile des CNR

Ainsi pour satisfaire aux obligations des articles L.111-12 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, LE VENDEUR a souscrit avant l'ouverture du chantier, le 2 septembre 2014 auprès de la Compagnie ALBINGIA, dont le siège social est à LEVALLOIS PERRET (Hauts-de Seine) 109/111 Rue Victor Hugo, ayant pour courtier le Cabinet CAMPO STEPHANE ASSURANCES – SCA, dont le siège est à GRENOBLE (Isère), 2, Rue Auguste Ravier, une police d'assurance DOMMAGES-OUVRAGE numéro DO 13 06139/0006 et responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs "C.N.R." numéro RC 13 06140/0006.

Ainsi qu'il résulte des conditions particulières et générales desdites assurances, qui ont été déposées au rang des minutes du notaire soussigné aux termes de l'acte de dépôt de pièces susvisés.

Les attestations délivrées par la Compagnie ALBINGIA susnommée, en date à LYON (Rhône) du 25 février 2015 attestant de la couverture à l'assurance Dommages Ouvrage et Responsabilité professionnelle des Constructeurs non Réalisateurs, du présent programme immobilier, et du paiement de l'intégralité de la prime provisionnelle afférente auxdits contrats, sont également demeurées à l'acte de dépôt de pièces susvisés.

Ces contrats d'assurances bénéficieront aux propriétaires successifs de l'immeuble et assurera la réparation des désordres, tant pour les parties privatives que communes, se substituant à la garantie visée ci-avant, dont est débitrice LE VENDEUR, au titre des vices cachés.

Il est ici précisé que cette garantie joue en dehors de toute recherche de responsabilité et que l'assureur est tenu de fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil.

En ce qui concerne ces assurances, il est précisé :

- que l'ensemble des intervenants à la construction est tenu de souscrire une assurance de responsabilité des dommages prévus par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette obligation d'assurance ne s'applique pas à la garantie de bon fonctionnement ni à la garantie de parfait achèvement.

- que LE VENDEUR s'engage à faire connaître au syndic de copropriété, au plus tard lors de la déclaration d'achèvement des travaux, la liste des entreprises et de leurs fournisseurs éventuels avec lesquels des marchés auront été passés, avec les références complètes de leurs assurances respectives de responsabilité décennale.

II.- Assurance « Tous Risques Chantiers »

Le VENDEUR déclare également qu'une assurance « TOUS RISQUES CHANTIERS » a été souscrite concernant le programme immobilier à édifier auprès de la même compagnie, suivant police numéro BW 13 06141/0006.

Ainsi qu'il résulte des conditions particulières et générales de ladite assurance, qui ont été déposées au rang des minutes du notaire soussigné aux termes de l'acte de dépôt de pièces susvisés.

OBLIGATIONS INCOMBANT A L'ACQUEREUR ET AU VENDEUR

La police d'assurance « dommages ouvrage » souscrite par LE VENDEUR bénéficie aux propriétaires successifs.

En conséquence, les obligations imposées par la police d'assurance, et qui doivent être exécutées postérieurement au transfert de propriété, incomberont à L'ACQUEREUR et à ses ayants droit.

OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

Au regard de la loi du 4 janvier 1978, L'ACQUEREUR a la qualité d'assuré, ce qui signifie qu'il demeure tenu :

- au cas où des travaux seraient effectués au titre de la garantie de parfait achèvement, de notifier à l'assureur le constat de leur exécution, et ce dans le mois de sa date;
- en cas de sinistre susceptible de mettre en jeu la garantie de ce contrat, de le notifier à l'assureur dès qu'il en aura eu connaissance et au plus tard dans le délai fixé par le contrat, ce délai ne pouvant être inférieur à cinq jours ouvrés.

Par ailleurs, sa qualité d'assuré subroge L'ACQUEREUR dans tous les droits découlant du contrat et notamment celui d'exiger de l'assureur la remise de tous les documents, techniques ou autres, afférents à l'opération de construction.

OBLIGATIONS A LA CHARGE DU VENDEUR

Aussi longtemps qu'il aura la qualité de maître d'ouvrage, au sens de l'article 1601-3 du Code civil, LE VENDEUR s'oblige envers la compagnie d'assurances :

- à déclarer à l'assurance la réception de L'IMMEUBLE;
- à adresser à l'assurance un dossier technique comportant plans et notice descriptive dans le mois de l'achèvement des travaux;
- à lui notifier le constat d'exécution des travaux effectués au titre de la garantie de parfait achèvement;
- à lui déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles ce contrat a été établi;
- à lui déclarer tout arrêt des travaux;
- et d'une manière plus générale, à satisfaire à toutes les obligations lui incombant en application de ces contrats d'assurances de dommages et de responsabilité.

DECLARATIONS DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe sur LE BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- que ledit BIEN est franc et libre de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de tout privilège immobilier spécial et de saisie

En outre, il déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN présentement vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles énoncées tant aux présentes qu'aux pièces ci-jointes et annexées, celles résultant de l'ensemble immobilier notamment celles stipulées dans le règlement de copropriété, celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi et des anciens titres de propriété.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du Travail, le VENDEUR déclare que l'immeuble objet du présent contrat sera édifié dans le cadre d'une opération de construction soumise aux dispositions des articles L 4531-1 et suivants du Code du Travail relatifs à la sécurité et à la santé des personnes intervenant sur un chantier de bâtiment et de génie civil.

Il déclare notamment qu'il a nommé un coordonnateur de chantier, chargé notamment :

- de coordonner l'activité des différentes entreprises sur le chantier ;
- d'assurer les règles d'organisation, la présentation sur le chantier et d'harmoniser les règles de sécurité ;
- et d'établir le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage rassemblant les données de nature à faciliter la prévention des risques lors d'interventions ultérieures sur l'ouvrage.

En conséquence, un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage visé par l'article L.4532.16 du Code du Travail sera remis par le coordinateur au vendeur lors de la réception des travaux. Conformément aux dispositions de l'article R 4532-97 du Code du Travail, un exemplaire

de ce dossier sera déposé au rang des minutes du notaire et autre exemplaire de ce dossier sera remis au syndic de la copropriété dans les trois mois de la prise de possession.

Etant observé que lors des reventes, une clause de l'acte visera le dépôt de ce Dossier d'Intervention Ultime sur l'Ouvrage.

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, et aux vues des informations mises à disposition par la Préfecture de la Haute Savoie, que la Commune de FEIGERES (Haute Savoie) :

- N'est pas située dans le Périmètre d'un Plan de prévention des Risques naturels (PPRn),
- N'est pas située dans le Périmètre d'un Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt)
- N'est pas située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques minier (PPRm),
- Est située dans une zone de sismicité « modérée 3 », définie par décret en Conseil d'Etat,
- A fait l'objet d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, savoir :

. le 1er octobre 1996 pour séisme,

Aux présentes restera annexé l'Etat des risques naturels et technologiques en date de ce jour, établi en application des articles L 125-5 et L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Aléas

Pour la parfaite information de l'ACQUEREUR demeurent ci-joints :

- une carte de localisation des aléas naturels, document non réglementaire, non opposable aux tiers, élaboré par les Services de l'Etat en décembre 2005 dont la finalité consiste à définir les zones dans lesquelles le Maire devrait procéder à l'information des populations sur les risques majeurs.

- une carte de caractérisation des zones réalisée dans le cadre de l'élaboration du dossier communal synthétique notifié par le Préfet 3 février 2006.

- Le tableau descriptif des risques naturels,

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux exigences du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR s'engage à produire à L'ACQUEREUR, au plus tard à la livraison des locaux, le diagnostic de performance énergétique, dont le contenu n'a qu'une valeur informative.

ABSENCE D'AMIANTE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble, objet du présente acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré après le 1er juillet 1997, n'entre pas dans le champ d'application des décrets numéro 96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 septembre 2001 et n° 2002-839 du 3 mai 2002.

PUBLICITE - APPARTEMENT TEMOIN

Le VENDEUR pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de l'ACQUEREUR, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'IMMEUBLE dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

OBSERVATION PARTICULIERE CONCERNANT LA POURSUITE DU

CHANTIER

En raison de la réalisation des travaux de construction des autres bâtiments, l'immeuble objet des présentes pourra être temporairement perturbé par le survol d'une flèche de grue : l'acquéreur déclare être informé de la gêne que pourrait occasionner cette situation et s'interdit à tous recours contre le vendeur à ce sujet.

REVENTE DE BIENS

En cas de revente de l'appartement et de ses éventuelles annexes, avant la livraison, l'acquéreur ou son notaire devront en aviser préalablement le Maître d'Ouvrage qui leur communiquera un solde de compte.

L'ACQUEREUR devra être libre de toutes sommes dues (appels de fonds exigibles, pénalités de retard ou travaux modificatifs...).

GARAGES ET PARCS DE STATIONNEMENT

Il est fait observer que les sous-sols sont pourvus d'une "étanchéité relative" telle que définie par la norme D.T.U. 14/1 et peuvent laisser apparaître des traces d'humidité.

Les garages peuvent faire l'objet de passage de tuyauteries et tubes électriques divers et restent accessibles, à tout moment, aux entreprises devant éventuellement intervenir, avec accord de la copropriété.

Les garages sont uniquement destinés à recevoir des véhicules et objets ne craignant pas l'humidité. Il est donc déconseillé de stocker notamment des documents à base de papier, vêtements, textiles divers, matériels électriques au sens large. Il en est de même pour les caves.

Par ailleurs, l'acquéreur reconnaît avoir été informé que les garages ont des dimensions et des dispositions variables qui peuvent ne pas convenir à certains types de véhicules.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain sur lequel va être édifié l'immeuble objet de la présente vente en l'état futur d'achèvement appartient à la SCI LES VENITIENNES de la manière suivante :

- Les constructions pour les faire édifier sans conférer de privilège quelconque,
- Le terrain : par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry GABARRE, notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie) le 29 août 2014 de la COMMUNE DE FEIGERES, département de la Haute-Savoie, FEIGERES (Haute-Savoie) 152, Chemin Poses du Bois, identifiée sous le numéro SIREN 217 401 249.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé par le comptable public.

Une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 27 octobre 2014, volume 2014 P, numéro 14213.

ORIGINE ANTERIEURE

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient à la Commune de FEIGERES par suite de l'acquisition faite de L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE (EPF 74), identifié au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 451 440 275 dont le siège est à ANNECY (74) - Hôtel du Département - 1 rue du 30ème RI suivant acte administratif en date du 23 mai 2014.

Audit acte il avait été convenu que le prix de vente serait payé, dans les 40 jours par la commune de FEIGERES sur présentation d'une copie authentique dudit acte non publiée, dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 27 mai 2014 volume 2014 P numéro 7574.

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE (EPF 74) était lui-même propriétaire des biens objets des présentes pour les avoir acquis des Consorts [REDACTED] aux personnes de :

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Maître Vincent PISSARD, notaire à SAINT JULIEN EN GNEVOIS (Haute-Savoie) les 24 et 29 novembre 2010.

Audit acte il a été convenu que le prix de vente serait payé, dans les 40 jours par l'ACQUEREUR sur présentation d'une copie authentique dudit acte non publiée, dans les conditions prévues par le décret 88-74 du 21 janvier 1988 portant établissement des pièces justificatives des paiements des Communes, Départements, Régions et des Etablissements Publics Locaux, sans intérêts.

Ledit prix intégralement réglé depuis ainsi déclaré

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 17 janvier 2011 volume 2011 P numéro 878.

Les Consorts ~~AVOVENTES~~ étaient eux-mêmes propriétaires de l'immeuble objet des présentes pour l'avoir recueilli dans la succession de ~~AVOVENTES~~

laissant pour recueillir sa succession à défaut de descendants ou d'ascendants privilégiés, savoir :

©AVOVENTES.FR

Ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Vincent PISSARD, notaire soussigné, le 10 août 2010 et confirmés dans une attestation immobilière dressée par le même notaire, le 24 novembre 2010 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 10 janvier 2011, volume 2011 P, numéro 373.

ORIGINE PLUS ANTERIEURE

La parcelle cadastrée ZP 48, dont est issue la parcelle cadastrée ZP 186, objet des présentes dépendait de la communauté de biens existante entre

pour en avoir été attributaire aux termes du procès-verbal de clôture des opérations de remembrement de la Commune de FEIGERES (Haute-Savoie) en date du 15 avril 1958 transcrit au service de la publicité foncière d'ANNECY le même jour, volume 2232, numéro 1.

Décès de ~~AVOVENTES~~

laissant pour lui succéder,

Ainsi que ces qualités héréditaires ont été constatées par un acte de notoriété dressé par Maître Jean PISSARD notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie) le 23 février 1959.

La transmission des biens et droits immobiliers a par ailleurs été constatée suivant acte reçu par Maître Jean PISSARD notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie) le 23 février 1959 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 9 avril 1959, volume 2325, numéro 23.

Donation par

Suivant acte reçu par Maître Jean PISSARD, notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie) le 31 octobre 1966, a cédé, à titre gratuit, à son fils, l'ensemble des droits indivis en pleine propriété et en usufruit qu'elle possédait sur le bien objet des présentes.

Cette donation avait été faite sous la réserve par LA DONATRICE que LE BIEN donné ne pourrait être ni aliéné ni hypothéqué et sous réserve par LA DONATRICE du droit de retour prévu par l'article 951 du Code civil.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le 5 juillet 1967, volume 3304, numéro 31.

Etant précisé que est décédée depuis.

Procès-verbal du cadastre

Il est précisé que la parcelle initialement cadastrée ZP 48, recueillie par pour partie dans la succession de son père, et pour partie suivant donation consentie par sa mère a été divisée en deux parcelles distinctes cadastrées :

- ZP 185,
- Et ZP 186, objet des présentes,

Suivant procès-verbal du cadastre en date du 2 décembre 1993 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY le même jour, volume 93 P, numéro 13338.

TAXE FONCIERE

Il est rappelé que - sauf délibération contraire prise par la commune dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code général des impôts en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient (art. 1383-V dudit code) - l'article 1383-I du Code général des impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement, notamment, les constructions nouvelles.

Toutefois, l'article 1406-11 du même code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'Administration fiscale, dans les quatre-vingt-dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à L'ACQUEREUR aux présentes, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux du BIEN présentement vendu, auprès du Centre des Impôts dont relève ce BIEN, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, en date du 27 février 2015, il a été déposé au rang des minutes de l'office notarial, l'ensemble des documents concernant l'ensemble immobilier « LES VENITIENNES », sis à FEIGERES (Haute-Savoie), Malchamp du Milieu, savoir :

1.- L'ampliation du Permis de Construire délivré le 24 octobre 2013 par Monsieur le Maire de la Commune de FEIGERES (Haute-Savoie), sous le numéro PC 074 124.13 H0010.

2.- Une copie des différents plans concernant l'ensemble immobilier, savoir :

- . Le plan de masse au 1/50°,
- . Le plan du Bâtiment A niveau 0 au 1/50°,
- . Le plan du Bâtiment A niveau 1 au 1/50°,
- . Le plan de coupe du Bâtiment A au 1/50°,
- . Le plan des façades Nord et Sud du Bâtiment A au 1/100°,
- . Le plan des façades Est et Ouest du Bâtiment A au 1/100°,
- . Le plan du Bâtiment B niveau -1 au 1/50°,
- . Le plan du Bâtiment B niveau 0 au 1/50°,
- . Le plan du Bâtiment B niveau 1 au 1/50°,
- . Le plan de coupe du Bâtiment B au 1/50°,
- . Le plan des façades Nord et Sud du Bâtiment B au 1/100°,
- . Le plan des façades Est et Ouest du Bâtiment B au 1/100°,

3.- Les procès-verbaux de constat d'affichage du Permis de Construire établis les en dates des 8 novembre 2013, 9 décembre 2013 et 8 janvier 2014 par Maître Stéphane DUCLOS, Huissier de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie), Le Clos Desjacques, 8, Rue Amédée VIII de Savoie.

4.- L'attestation de non recours au Permis de Construire, délivrée par Monsieur le Maire de la Commune de FEIGERES (Haute-Savoie) en date du 8 juillet 2014, attestant de l'absence de recours et de retrait administratif dans les délais légaux.

5.- L'ampliation de l'arrêté de transfert de Permis de Construire délivré par FEIGERES (Haute Savoie) en date du 21 mars 2014 sous le numéro PC 074 124 13 H 00010t01.

6.- Les procès-verbaux de constat d'affichage du Permis de Construire établis les en dates des en dates des 20 mai et 20 juin 2014 par Maître Bruno MOTTET, Huissier de Justice à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie), Le Clos Desjacques, 8, Rue Amédée VIII de Savoie.

7.- L'attestation de non recours au transfert de Permis de Construire, délivrée par Monsieur le Maire de la Commune de FEIGERES (Haute-Savoie) en date du 8 juillet 2014, attestant de l'absence de recours et de retrait administratif dans les délais légaux.

8.- La déclaration d'ouverture de chantier datée du 1er décembre 2014, et reçue en Mairie de FEIGERES (Haute-Savoie) le 12 décembre 2014.

9.- Les exemplaires des notices descriptives détaillées des biens à construire concernant, savoir :

- . Le bâtiment A,
- . Le bâtiment B,

10.- La justification de la garantie financière d'achèvement au moyen de l'engagement de caution donné par la BANQUE POPULAIRE DES ALPES dont le siège social est à CORENC (Isère), 2, Avenue du Grésivaudan, en date du 6 février 2015, comportant garantie d'achèvement, sous forme d'un cautionnement en application des dispositions de l'Article R.261-21 b du Code de la construction et de l'habitation,

11.- Les conditions particulières et générales des assurances Dommages à l'Ouvrage et Responsabilité professionnelle des Constructeurs non Réalisateurs, souscrites par la Société « LES VENITIENNES », auprès de la Compagnie ALBINGIA, dont le siège social est à LEVALLOIS PERRET (Hauts-de Seine) 109/111 Rue Victor Hugo, ayant pour courtier le Cabinet CAMPO STEPHANE ASSURANCES – SCA, dont le siège est à GRENOBLE (Isère), 2, Rue Auguste Ravier. Lesdits contrat portant les numéros de police DO 13 06139/0006 et RC 13 06140/0006.

12.- Les attestations délivrées par la Société Compagnie ALBINGIA susnommée, en date à LYON (Rhône) du 25 février 2015 attestant de la couverture aux assurances Dommages Ouvrage et Responsabilité professionnelle des Constructeurs non Réalisateurs, du présent programme immobilier, et du paiement de l'intégralité des primes provisionnelles afférentes auxdits contrats.

13.- Les conditions particulières et générales de l'assurance tous risques chantiers, souscrite par la Société « SCI LES VENITIENNES », auprès de la Compagnie ALBINGIA, dont le siège social est à LEVALLOIS PERRET (Hauts-de Seine) 109/111 Rue Victor Hugo, ayant pour courtier le Cabinet CAMPO STEPHANE ASSURANCES – SCA, dont le siège est à GRENOBLE (Isère), 2, Rue Auguste Ravier

Ledit contrat portant le numéro de police BW 13 06141/0006.

14.- L'attestation délivrée par la Société ALBINGIA susnommée, en date à LYON (Rhône) du 25 février 2015 attestant de la couverture à l'assurance tous risques chantiers, du présent programme immobilier, et du paiement de l'intégralité de la prime provisionnelle afférente audit contrat.

15.- Copie de l'acte établi par Maître Didier LECLERCQ, notaire à GRENOBLE (Isère) le 9 novembre 2012 constatant notamment le dépôt d'un extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration de la SOCIETE AUXILIAIRE POUR LE FINANCEMENT DU LOGEMENT DES ALPES FRANCAISES, dite « SAFILAF », gérante de la SCI LES VENITIENNES en date du 10 septembre 2012 constatant la nomination de [REDACTED] en qualité de Directeur Général de la SAFILAF.

16.- La procuration sous seing privé en date à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie) du 27 février 2015, de [REDACTED] à l'effet, notamment, de régulariser les ventes de lots issus du programme immobilier objet des présentes.

TABLEAU RECAPITULATIF DES ANNEXES

Il sera annexé au présent acte comme en faisant partie intégrante :

Annexe 1	Plan de masse de l'ensemble immobilier
Annexe 2	Plan de l'appartement vendu
Annexe 3	Plan des garages
Annexe 4	Déclaration d'ouverture de chantier
Annexe 5	Attestation d'avancement des travaux
Annexe 6	Copie du courrier de notification et AR
Annexe 7	Etat des Risques Naturels et Technologiques et miniers
Annexe 8	Notice descriptive du programme

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

SYNDIC PROVISOIRE

Le syndic provisoire est la Société dénommée FONCIA LES ALLOBROGES, ayant son siège social à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie), Place de l'Eglise.

Ce syndic provisoire aura pour mission de réunir la première assemblée générale qui désignera le syndic et qui interviendra avant la livraison des parties communes.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Sur deuxième convocation, sur la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Si l'absence de syndic résulte de ce que l'assemblée générale, suite à la deuxième convocation n'a pu en désigner un, le VENDEUR maître de l'Ouvrage devra former une demande de nomination de syndic judiciaire dans les conditions de l'article 46 du décret de 1967.

NOTIFICATION AU SYNDIC PROVISOIRE DE L'IMMEUBLE

LE VENDEUR dispense expressément le notaire soussigné de notifier la présente vente au syndic provisoire de l'immeuble déclarant en faire son affaire personnelle et sous son entière responsabilité.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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 convenu.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret N°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'Etude de Maîtres Jean-François GOJON, Thierry GABARRE et Fabien BRUGO, Notaires Associés, à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie), 3, Avenue Napoléon III. Téléphone : 04.50.49.00.53. Télécopie : 04.50.49.27.00. Courriel : gojon-gabarre-brugo@notaires.fr.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée LES VENITIENNES au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

CASIER JUDICIAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 551-1 du Code de la construction et de l'habitation, le notaire soussigné a demandé, via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN), la consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'ACQUEREUR au casier judiciaire national automatisé.

Il en ressort :

Que [REDACTED] n'a fait l'objet d'aucune condamnation définitive à la peine d'interdiction d'acheter mentionnée à l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à

recevoir la mention de publication. Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

