

## Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

HY  DÉF 1er 2èr  2025  Jerys / Huuemaide	J	2006 D N° 32098			Date : 25/10/2006
	UES	VIIAB			Volume : 2006 P N° 17110
		3603	242.000,00 EUR *	3,60 %	8.712,00 EUR
		B195	242.000,00 EUR *	0,20 %	484,00 EUR
		Y125	8.712,00 EUR *	2,50 %	218,00 EUR
	3150	242.000,00 EUR *	1,20 %	2.904,00 EUR	
		Salaires : 242,00 EUR			Droits : 12.318,00 EUR
					TOTAL

L'AN DEUX MILLE SIX  
LE VINGT NEUF SEPTEMBRE

Me Joseph BIRRAUX, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle "Joseph BIRRAUX, Dominique NAZ et Jean-Baptiste DELÉCLUSE, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à DOUVAIN (Haute-Savoie), soussigné,

A reçu le présent acte authentique, contenant **VENTE**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

### IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

#### **VENDEUR**

Constituée suivant acte sous seing privé en date à LOISIN du 20 juillet 2001, régulièrement enregistré,

Représentée par

Agissant en qualité de seuls associés de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 14-5 des statuts.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

#### **ACOUEREUR**

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

### **DOMICILE**

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

### **PRESENCE ou REPRESENTATION**

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "VENDEUR" ou "ACQUEREUR" sont présentes.

### **OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR vend par ces présentes, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après désignés sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel que celui-ci existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

### **DESIGNATION**

Sur la Commune d'**ANNEMASSE (Haute-Savoie)**, 74100

Dans un ensemble immobilier situé 2 et 2 bis rue du Docteur Favre, cadastré section A sous le numéro 2891, lieudit "Rue du Docteur Favre", pour une contenance de 09 ares 98 centiares,

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division ci-après visé,

Et plus particulièrement **dans le bâtiment A,**

#### **Le lot numéro TRENTE HUIT (38) :**

Un appartement de type 4 portant le numéro 38 au plan du premier étage (portant le numéro 1 aux plans de vente), comprenant une cuisine équipée, un salon avec balcons, trois chambres, un w.c, une salle de bains,

Avec les 592/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Et les 684/10.000èmes de charges communes spéciales au bâtiment A.

#### **Le lot numéro VINGT ET UN (21) :**

Une cave portant le numéro 21 au plan du sous-sol du bâtiment A (portant le n° 35 aux plans de vente)

Avec les 17/10.000èmes la propriété du sol et des parties communes générales,

Et les 20/10.000èmes de charges communes spéciales au bâtiment A.

#### **A l'extérieur :**

##### **Le lot numéro SIX (6) :**

Une place de stationnement, portant le numéro 6 au plan masse (portant le n° 48 au plan de vente)

Avec les 11/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**CONDITION PARTICULIERE :**

A l'avant-contrat sous seing privé du 06 juin 2006, il a été stipulé en "CONDITIONS PARTICULIERES" ce qui suit littéralement rapporté :

*"- Travaux à effectuer par les acquéreurs : peintures plafonds, murs, portes, pose de parquet dans les chambres.*

L'Acquéreur reconnaît que les biens immobiliers sus-visés sont vendus en l'état et déclare en faire son affaire personnelle.

**LOI CARREZ**

En application de la loi n 96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative du ou des lots entrant dans le champ d'application de cette loi, est de 75,36 m<sup>2</sup>.

Ainsi qu'il résulte du certificat de mesurage délivré par la Société ADEXIS en date du 05 juin 2006 qui demeurera annexée aux présentes après mention.

**DELAI DE RETRACTATION**

Le présent acte authentique ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est ici précisé qu'un avant-contrat sous seing privé en date du 06 juin 2006 a précédé les présentes, et que conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code susvisé, une copie de cet acte a été notifiée tant à qu'à son épouse par lettres recommandées avec accusés de réception en date du 07 juin 2006 dont les copies demeureront annexées aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR reconnaît :

- avoir pris connaissance de l'acte qui lui a été notifié.
- avoir bénéficié du délai de rétractation de sept jours prévu à l'article L. 271-1 du Code susvisé.

En conséquence, il requiert expressément le notaire soussigné de régulariser la présente vente.

**EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Me Thierry ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, le 26 novembre 2003 publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le 21 janvier 2004 volume 2004 P n° 982, ayant fait l'objet d'une reprise pour ordre publiée le 30 mars 2004 volume 2004 D n° 9280.

**REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :**

Les biens et droits immobiliers présentement vendus dépendent d'un immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi par Maître Thierry ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, le 26 novembre 2003 publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le 13 février 2004 volume 2004 P n° 2477.

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

**PROPRIETE-JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

**PRIX**

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : **DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (242.000,00 EUR.)**

Ce prix a été payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

**DONT QUITTANCE****DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS - PRIVILEGE**

L'ACQUEREUR a déclaré avoir effectué ce paiement au moyen des deniers d'un prêt que la SOCIETE GENERALE vient de lui consentir à cet effet aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné aujourd'hui même.

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figure au présent acte, lequel est authentique, le PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil lequel garantit sur L'IMMEUBLE acquis le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

**INSCRIPTION**

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit PRETEUR dans le délai de deux mois à compter de la date des présentes.

**DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION**

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble ci-dessus désigné étant achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation se trouve soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du C.G.I.

**IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la loi du 19 juillet 1976, modifiée par la loi n° 82-1126 du 29 décembre 1982, relative aux plus-values immobilières.

En effet le VENDEUR déclare :

- que la société venderesse est assujettie à l'impôt sur les sociétés et que les bénéfices réalisés sont déclarés au centre des Impôts de THONON LES BAINS, 36 rue Vallon,

- et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : 325.131.

**CALCUL DES DROITS**

Sur la somme de :	242000,00 Euros
Taxe départementale 3,60%	8712,00 Euros
Taxe d'Etat 0,20%	484,00 Euros
Taxe communale 1,20%	2904,00 Euros
Frais de recouvrement (Etat) 2,50%	218,00 Euros

**TOTAL****12318,00 Euros****FIN DE PARTIE NORMALISEE**

### **URBANISME - VOIRIE**

En ce qui concerne les divers certificats relatifs à l'urbanisme et à la voirie, les parties déclarent se référer à ceux qui sont demeurés annexés aux présentes.

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Lesquelles pièces consistent en :

- Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par l'autorité administrative compétente en date du 13 juillet 2006 portant le numéro RU.074.012.06.0429 et stipulant notamment ce qui suit littéralement rapporté :

.../...

#### **A - DROIT DE PREEMPTION :**

"Le terrain est situé dans une Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D), dite "ESPACE GARE", créée par arrêté préfectoral le 15 septembre 1998. Si une mutation est envisagée, elle devra être précédée d'une déclaration d'intention d'aliéner adressée à la Mairie.

#### **B - DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

.../...

"Le terrain est situé dans la zone : UApM du P.L.U

#### **C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN :**

"Le terrain est concerné par des servitudes aéronautiques de dégagement.

"Le terrain est concerné par des servitudes relatives aux transmissions radioélectriques.

#### **D - OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN :**

"Le terrain est concerné par l'emplacement réservé n° 50 relatif à l'aménagement de la rue du Docteur Francis Baud et de la rue du Chablais dont le bénéficiaire est la Ville d'Annemasse.

#### **E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

"Le terrain est situé à proximité d'infrastructures de transports terrestres classées bruyantes de catégories 4 (Rue du Docteur Favre et rue du Chablais)

#### **F - INFORMATIONS GENERALES :**

.../...

La Commune d'ANNEMASSE est classée zone prioritaire dans l'évaluation du risque d'exposition au plomb. (Arrêté Préfectoral n° 684/2005 du 27 Décembre 2005).

La Haute-Savoie n'est pas répertoriée dans la liste des départements contaminés par les termites.

La Commune d'ANNEMASSE est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels approuvé le 26 Octobre 1993.

.../...

La Commune d'ANNEMASSE est située dans une zone de sismicité 1b.

.../...

### **RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, son aliéation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été régulièrement notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble, en quatre exemplaires.

Un exemplaire de la renonciation au droit de préemption, en date du 18 juillet 2006 est ci-annexé.

L'aliéation dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartiennent à la SARL pour les avoir acquis avec d'autres lots aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, le 26 novembre 2003, de :

La Société dénommée Société à Responsabilité

*Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.*

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 30 mars 2004 volume 2004 P n° 982, suivi d'une reprise pour ordre publiée le 30 mars 2004 volume 2004 D n° 9280.

## **ORIGINE ANTERIEURE**

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

## **CHARGES ET CONDITIONS**

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

### **1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION**

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

Sauf application d'une disposition légale spécifique, Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer.

### **CONTENANCE**

La présente vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi n° 96-1107 visée ci-dessus :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lot d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance."

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> et faisant également l'objet des présentes, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

## **2-) SERVITUDES**

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, 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 des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

### **DECLARATION DU VENDEUR :**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou encore du règlement de copropriété.

## **3-) ASSURANCES**

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble,

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

## **4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet :

a) que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

b) que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

## **5-) ABONNEMENTS DIVERS**

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, le tout s'il en existe.

Il devra donc souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

## **6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires ; l'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces

documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de ce règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ainsi que de leurs éventuels modificatifs, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, par qui que ce soit.

### **DECLARATIONS**

#### **1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties**

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon la loi numéro 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles.

#### **2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu**

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR, à l'exception de deux inscriptions du chef de l'ancien propriétaire, savoir :

. Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au bureau des hypothèques d'ANNECY le 27 juin 2003 volume 2003 V n° 4220 suivant acte reçu par Me ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 30 avril 2003 au profit de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel des Savoie, pour sûreté d'un montant en principal de 216.000,00 Euros ayant effet jusqu'au 30 avril 2007.

. Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques d'ANNECY le 27 juin 2003 volume 2003 V n° 4221 suivant acte reçu par Me ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 30 avril 2003 au profit de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel des Savoie, pour sûreté d'un montant en principal de 500.000,00 Euros ayant effet jusqu'au 30 mai 2007.

- qu'il n'a réalisé dans l'immeuble présentement vendu, depuis son acquisition, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et aux dommages dans le domaine de la construction, ou soumis à déclaration ou autorisation administrative ni de travaux affectant les parties communes.

#### **3/- Concernant la copropriété**

Le VENDEUR déclare :

- que la mise en copropriété de l'immeuble dont dépend le lot vendu résulte d'un acte établi par Me Thierry ANDRIER, notaire à ANNEMASSE le 26 novembre 2003, ainsi qu'il est dit en première partie.

Le Syndic de l'immeuble est provisoirement :  
demeurant à NEYDENS.

- subroger expressément l'ACQUEREUR, qui l'accepte, dans tous les droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée des copropriétaires.
- et qu'aucune charge de copropriété n'existe à ce jour.



### **CARNET D'ENTRETIEN**

Il a été rappelé à l'acquéreur par le notaire soussigné, avant la signature du présent acte, qu'il pouvait, conformément aux dispositions des articles 45-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 4-4 du décret du 17 mars 1967, et s'il le jugeait utile :

- prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble, au bureau du syndic dont le nom et l'adresse lui ont été communiqués ;
- ou s'il le préférerait, demander à ce que le vendeur lui donne connaissance de ce carnet d'entretien et le cas échéant lui en fournisse copie.

### **TERMITES**

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, ainsi qu'il résulte du certificat délivré par la Direction Départementale de l'Équipement Haute-Savoie en date du 12 août 2005 dont une copie est demeurée annexée à un acte reçu par le notaire soussigné en date du 13 décembre 2005.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

### **LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le préfet du département.

#### **Concernant les parties communes :**

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique, un état des risques d'accessibilité au plomb établi la Société ADEXIS en date du 05 juin 2006 soit depuis moins d'un an est demeuré ci-annexé aux présentes après mention, duquel il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

*"Ce constat révèle la présence de revêtements en état d'usage contenant du plomb.*

*"Localisation : ESCALIER : garde corps, barreaux - Revêtement apparent : peinture.*

*"Obligation n° 1 : Nous rappelons au propriétaire l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic contenant du plomb, afin d'éviter leur dégradation future."*

Cet état faisant apparaître un risque d'accessibilité au plomb dans l'immeuble objet des présentes, le vendeur devra, conformément aux dispositions de l'article L. 1334-5 du code précité, en informer le préfet du département.

#### **Concernant les parties privatives :**

- un état des risques d'accessibilité au plomb établi par la Société ADEXIS en date du 05 juin 2006 soit depuis moins d'un an est demeuré annexé aux présentes après mention, duquel il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

*"Ce constat ne révèle pas la présence de revêtement contenant du plomb.*

### **DECLARATIONS SUR L'AMIANTE**

Le VENDEUR déclare :

Que les biens vendus dépendent d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997 et entrent dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, doit être annexé aux présentes.

**1°) En ce qui concerne les parties communes :**

- le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par la Société ADEXIS en date du 05 juin 2006 et duquel il résulte notamment qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

**2°) En ce qui concerne les parties privatives :**

- le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par la Société ADEXIS en date du 05 juin 2006 et duquel il résulte notamment qu'il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

**ETAT DES RISQUES****Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques**

Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet de la présente vente étant situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRn), et situé dans une zone de sismicité de type Ib "faible", définie par décret en Conseil d'Etat), les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

En conséquence, il a été délivré par la Société ADEXIS, un état des risques en date du 11 juillet 2006 qui demeurera annexé aux présentes et duquel il résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

*"Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn) :*

*.../...*

*"L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé.*

*"Les risques naturels pris en compte sont :*

*. Inondation.*

*.../...*

*"Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité :*

*"L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone Ib*

*.../...*

*"Type de catastrophes :*

*" Inondations - Par une crue(débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue en mai 1993*

*"Mouvement de terrain et inondation par une crue (débordement de cours d'eau) en juin 2003*

*"Séisme en Juillet 1996.*

Un extrait de la carte réglementaire du P.P.R.I de l'ensemble de la Commune d'Annemasse, un extrait de la carte réglementaire du P.P.R.I du Secteur n°1, un plan délimitant le zonage sismique de la Haute-Savoie, demeureront annexés aux présentes après mention.

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

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance; l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L. 128-2 du Code des assurances).

Un état des risques naturels et technologiques établi par le vendeur en date du 29 septembre 2006 est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

**APPLICATION DE LA LOI DU 13 JUILLET 1979**

Le nouveau propriétaire déclare qu'il a obtenu de la SOCIETE GENERALE un prêt d'un montant de 413.960,00 francs suisses soit 263.450,65 €.

Ce dernier établissement a fait une offre préalable correspondant à un prêt d'un pareil montant.

L'Acquéreur déclare avoir accepté cette offre après avoir attendu un délai de plus de 10 jours après la réception de l'offre et en justifie par la production du récépissé qui lui a été remis.

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.

#### **COMMISSION D'AGENCE**

LE VENDEUR ayant confié à l'Agence M.H.M IMMOBILIER la mission de vendre l'immeuble objet des présentes ainsi qu'il résulte d'un mandat de vente de biens immobiliers numéro 591, il s'oblige à verser à ladite agence la somme de 14.520,00 Euros toutes taxes comprises pour la rémunérer des frais et démarches faits pour son compte.

Il donne mandat au notaire soussigné de verser le montant de cette commission à ladite agence.

#### **MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES**

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

#### **FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

#### **REMISE DE TITRES**

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

#### **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

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

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

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

**DONT ACTE rédigé sur 15 pages.**

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : néant
- Mots rayés nuls : néant
- Chiffres rayés nuls : néant
- Lignes entières rayées nulles : néant
- Barres tirées dans les blancs : néant

Suivent les signatures à la minute.

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée par **une copie des statuts de la**

**CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Le soussigné, Maître Joseph BIRRAUX, notaire à DOUVAINE, certifie le présent document conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité, ledit document établi sur douze pages, dont quatre relevant de la partie normalisée et comportant aucun renvoi, aucun blanc bâtonné et aucun mot rayé nul.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Joseph Birraux", written over a horizontal line.