

GENERALE
PUBLIQUES
obligatoire
350 du 14/10/1955,
article 67-3

B.A.

Formule de publication

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

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	DÉPÔT	DATE
ANNECY	7404P01 2020 D N° 28051 EJDM	Date : 09/10/2020 Volume : 7404P01 2020 P N° 15519
	3503	18 000,00 EUR * 4,50 % = 810,00 EUR
	Y125	810,00 EUR * 2,37 % = 19,00 EUR
	3150	18 000,00 EUR * 1,20 % = 216,00 EUR
	CSL : 33,00 EUR	Droits : 1.045,00 EUR

22659102

TAVCGU/

MODIFICATIF ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION COPROPRIETE J.A.F
(création lots 52, 53, 54, division du lot 47 en lots 55,56 et 57
et suppression du lot 14)

ET VENTE

Par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
Au profit de la société @AVOVENTES.FR

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE DIX-HUIT SEPTEMBRE
A ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Thierry ANDRIER, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office
Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury,

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

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité
foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat
indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document
hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la
publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du
calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations,
dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE J.A.F,
située à ANNEMASSE (74100) Syndicat de copropriété dont le siège est à
ANNEMASSE (74100), 2 et 2 bis rue du Docteur Favre, non immatriculé au SIREN
mais la copropriété immatriculée au Registre des copropriétés sous le numéro AB5-
363-346

(1) CSL : Contribution de sécurité immobilière.

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez
d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la
Commission nationale de l'informatique et des libertés.

ACQUEREUR

© AVOVENTES.FR

INTERVENANT

© AVOVENTES.FR

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COPROPRIETE J.A.F est représentée à l'acte par le syndic de l'immeuble, la société CITYA VALPIMMO dont le siège est à ANNEMASSE (74100) 3 rue René Blanc, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes :

Concernant le modificatif d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 27 juillet 2020 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

Concernant la vente d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 25 octobre 2017 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

La société CITYA VALPIMMO ayant été nommée à cette fonction de syndic aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 27 juillet 2020.

La société CITYA VALPIMMO est représentée par son Directeur Général, domicilié professionnellement à ANNEMASSE (74100) 3 rue René Blanc, lui-même représenté à l'acte par Madame © AVOVENTES.FR © AVOVENTES.FR, clerc de notaire au sein de la SCP ANDRIER BARRALIER ET MOYNE-PICARD dénommée en tête des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ANNEMASSE du 17 septembre 2020 dont une copie est demeurée ci-annexée.

© AVOVENTES.FR

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le VENDEUR :

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

EXPOSE

1.ent – Du chef de la société BATIFIS

La société ^{AVOVENTES.FR} est propriétaire d'un fournil et d'un entrepôt constituant le lot numéro 47 de la copropriété J.A.F.

La société ^{AVOVENTES.FR} émis le souhait de :

- Acquérir trois places de stationnement par la création de trois lots par prélèvement sur les parties communes.
- Changer la destination du lot numéro 47 lui appartenant en local d'habitation et commerce et de procéder à la division de ce dernier en trois lots à usage de commerce (restaurant pizzeria et local) et d'habitation.

1) Un travail demeuré ci-annexé a été réalisé par le Cabinet COLLOU, géomètre-experts à ANNEMASSE (74100) 7 rue du Vernand le 16 octobre 2017 consistant en la création des lots numéros 52, 53 et 54 par prélèvement sur les parties communes (emplacements de stationnement). Cette proposition a été soumise à l'approbation des copropriétaires et adopté à la majorité, aux termes de l'assemblée générale du 27 juillet 2020 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

2) Un travail demeuré ci-annexé a été réalisé par le Cabinet ARPENT'ALP, géomètre-experts à VIUZ EN SALLAZ (74250) 767 avenue de Savoie, le 24 octobre 2018 consistant en la division du lot 47 en trois nouveaux lots, 55,56 et 57.

Cette proposition a été soumise à l'approbation des copropriétaires et adopté à la majorité, aux termes de l'assemblée générale du 27 octobre 2017 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

Préalablement à la vente des parties communes, objet des présentes, il est nécessaire de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble et de procéder :

- A la création de trois nouveaux lots issus des parties communes, lesquels porteront les numéros 52, 53 et 54.
- A la division du lot numéro 47 en lots 55, 56 et 57
- A une nouvelle répartition des millièmes de copropriété.

2.ent – Du chef de Madame Car ^{AVOVENTES.FR}

^{AVOVENTES.FR} J'éclare que le lot numéro 14 désigné dans l'état descriptif de division susvisé, désigné de la manière suivante :

« Une cave portant le numéro 14 au plan du sous-sol du bâtiment A (portant le n°22 aux plans de vente) pour une surface d'environ 7,8m²

Et les DIX SEPT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Ci 17/10000

Et les VINGT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;
Ci 20/10000 »

Est en réalité inexistante et qu'il lui est imputé des charges chaque trimestre alors qu'elle n'a usage de ce lot.

Par suite, et afin de se conformer à la situation réelle des lieux, il y a lieu de supprimer ledit lot.

Cette proposition a été soumise à l'approbation des copropriétaires aux termes de l'assemblée générale du 27 juillet 2020 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

Aux termes de l'assemblée générale du 27 juillet 2020 ci-dessus visé, les copropriétaires ont également approuvé le projet notarié du modificatif de l'état descriptif de division.

Ceci exposé, il est passé à l'acte faisant l'objet des présentes.

I - MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il est procédé préalablement à la vente au MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION établi par Maître Thierry ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, le 26 novembre 2003, publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 13 février 2004 volume 2004P numéro 2477.

Concernant l'immeuble édifié sur un terrain situé à ANNEMASSE (74100) 2 et 2bis rue du Docteur Favre, et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	2891	Rue du Docteur Favre	00 ha 09 a 98 ca

A) CREATION DE LOTS PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES

Il est procédé dans l'état descriptif de division à la création de trois nouveaux lots d'emplacements de stationnement, savoir :

Lot numéro cinquante-deux (52)

Une place de stationnement portant le numéro 52 au plan de masse annexé aux présentes pour une surface d'environ 11m²
Et les huit/dix mille vingt-quatrième (8/10024èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro cinquante-trois (53)

Une place de stationnement portant le numéro 53 au plan de masse annexé aux présentes pour une surface d'environ 11m²
Et les huit/dix mille vingt-quatrième (8/10024èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro cinquante-quatre (54)

Une place de stationnement portant le numéro 54 au plan de masse annexé aux présentes pour une surface d'environ 11m²
Et les huit/dix mille vingt-quatrième (8/10024èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Par suite de la création des lots sus-désignés, issus des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun de lots est désormais exprimée en **10024èmes**.

X
RS =
OK

B) DIVISION DU LOT 47 EN TROIS NOUVEAUX LOTS

Le lot numéro QUARANTE-SEPT (47) de l'état descriptif de division, savoir :

Un local se développant sur deux niveaux, en nature de fournil et d'entrepôt, portant le numéro 47 au plan du bâtiment B annexé aux présentes (portant les numéros 38 et 39 aux plans de vente) pour une surface au rez-de-chaussée d'environ 68,9m² et à l'étage d'environ 62,7m²

Avec les 978/10024èmes des parties communes générales

Et les 7958/10000 de charges communes spéciales au bâtiment B

Est supprimé et remplacé par trois nouveaux lots portant les numéros : CINQUANTE-CINQ (55), CINQUANTE-SIX (56) et CINQUANTE-SEPT (57), savoir :

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment B, un restaurant avec salle de restauration, coin cuisine et WC

Avec les 370/10024èmes des parties communes générales

Et les 3013/10000èmes de charges communes spéciales au bâtiment B

Lot numéro cinquante-six (56) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment B, un local pizzeria et WC

Avec les 119/10024èmes des parties communes générales

Et les 965/10000èmes de charges communes spéciales au bâtiment B

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Au rez-de-chaussée et étage du bâtiment B, un appartement comprenant au rez-de-chaussée un hall d'entrée et à l'étage des pièces de vie, un WC, une salle de bains et une chambre

Avec les 489/10024èmes des parties communes générales

Et les 3980/10000èmes de charges communes spéciales au bâtiment B

C) SUPPRESSION DU LOT NUMERO 14

Le lot numéro QUATORZE (14) de l'état descriptif de division, savoir :

Une cave portant le numéro 14 au plan du sous-sol du bâtiment A (portant le n°22 aux plans de vente) pour une surface d'environ 7,8m²

Et les 17/10024èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

Et les 20/10000èmes de charges communes spéciales au bâtiment A

Est supprimé.

Par suite de la suppression du lot ci-dessus désigné,

- la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun de lots est désormais exprimée en **10007èmes**.

- la quote-part des parties communes spéciales au bâtiment A afférentes à chacun de lots est désormais exprimée en **9.980èmes**.

Nouvel état descriptif de division

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

/

→

Tableau récapitulatif

N° des lots	Nature du lot	Quot e-part générale en 1000 7èmes	Quote-part Bât. A en 9980èmes	Quote-part Bât. B en 10000èmes	Quote-part charges communes hall, minuterie, cage d'escalier		Quote-part charges communes relatives à l'entretien et à la réparation du groupe VMC	
					N°2	N°2 bis	N°2	N°2 bis
EXTERIEUR								
1	Parking	8						
2	Parking	10						
3	Parking	10						
4	Parking	10						
5	Parking	10						
6	Parking	11						
7	Parking	11						
8	Parking	11						
x	Cour	38						
52	Issue des parties communes	Parking	8					
53		Parking	8					
54		Parking	8					
BATIMENT A								
Sous-sol								
10	Cave	45	52			284		
11	Cave	44	51			280		
12	Cave	17	20			111		
13	Cave	17	20			111		
14	Supprimé							
15	Cave	17	20			111		
16	Cave	17	20			111		
17	Cave	17	20			111		
18	Cave	58	67			368		
19	Cave	17	20		114			
20	Cave	17	20		114			
21	Cave	17	20		114			
22	Cave	33	38		222			
23	Cave	33	38		220			
24	Cave	13	15		88			
25	Cave	13	15		88			
26	Cave	13	15		88			
27	Cave	44	51		296			
28	Cave	45	52			287		
Rez-de-chaussée								
29	Commerce	270	313			470		
30	Commerce	230	266			400		
31	Commerce	458	530			796		
32	Commerce	255	294		468			
33	Commerce	426	492		780			
34	Commerce	368	426		678			
Premier étage								
35	Appt T3	485	560			908		1581
36	Appt T3	530	613			993		1728
37	Appt T2	386	447		764		1332	
38	Appt T4 Balcon	592	684		1301		1984	
Deuxième étage								
39	Appt T3 Balcon	506	585			1049		1605
40	Appt T3 Balcon	545	630			1127		1728
41	Appt T2	398	460		879		1332	
42	Appt T4 Balcon	598	691		1365		1984	
Combles								
43	Appt T3 Balcon	524	606			1154		1630

44	Appt T3 Balcon	555	642		1218		1728
45	Appt T2 Balcon	406	469		952		1332
46	Appt T4 Balcon	622	718		1472		2036
BATIMENT B							
47	Supprimé						
48	Garage	73		584			
49	Garage	62		499			
50	Garage	57		457			
51	Garage	63		502			
55	Issue du lot 47	Restaurant	370	3013			
56		Local	119	965			
57		Appt T2	489	3980			
TOTAL			1000	9980	10000	10000	9889
			7				10000

Plan

Les plans de la situation initiale et de la nouvelle situation sur lesquels figurent les lots 52, 53, 54, 55, 56 et 57 sont demeurés ci-annexés.

Publication

Les parties requièrent la publication de ce modificatif auprès du service de la publicité foncière compétent.

Frais

Les frais de ce modificatif seront supportés par l'**ACQUEREUR**, notamment la contribution de sécurité immobilière de 15 euros.

II - VENTEQUOTITES ACQUISES

La société BATIFIS acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.
- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à **ANNEMASSE (HAUTE-SAVOIE)** (74100) **2 et 2 bis Rue du Docteur Favre**, dénommé "J.A.F." :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	2891	Rue du Docteur Favre	00 ha 09 a 98 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**Lot numéro cinquante-deux (52)**

Une place de stationnement portant le numéro 52 au plan de masse annexé aux présentes pour une surface d'environ 11m²

Et les huit /dix mille vingt-quatrièmes (8 /10024 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-trois (53)

Une place de stationnement portant le numéro 53 au plan de masse annexé aux présentes

Et les huit /dix mille vingt-quatrièmes (8 /10024 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-quatre (54)

Une place de stationnement portant le numéro 54 au plan de masse annexé aux présentes

Et les huit /dix mille vingt-quatrièmes (8 /10024 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, le 26 novembre 2003 publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 13 février 2004 volume 2004P numéro 2477.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Modificatif de l'état descriptif de division aux termes des présentes.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant dès avant ce jour hors la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de ANNECY.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Modificatif de l'état descriptif de division aux termes des présentes

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

Le notaire soussigné a informé le représentant du vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement.

A toutes fins utiles, le vendeur déclare sous sa responsabilité :

Que la présente opération est exonérée au titre de la plus-value immobilière au titre de l'**article 150 U-II-6ème du CGI**, chacun des copropriétaires détenant une quote-part sur le prix de vente inférieure à 15 000 euros.

En conséquence, **aucune déclaration ne sera déposée** à l'appui de la formalité, conformément aux dispositions de l'article 150 VG

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	810,00
18 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	216,00
18 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	19,00
810,00			
TOTAL			1 045,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	18.000,00	0,10%	18,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale agissant dans le cadre de son objet social. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 8 avril 2020 et certifié à la date du 7 avril 2020 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Etant précisé que cet état a été prorogé.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

ÉTAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu’il n’a pas été conclu de contrat d’affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L’URBANISME

URBANISME

Certificat d’urbanisme d’information

Un certificat d’urbanisme d’information sur la parcelle cadastrée section A numéro 2891 dont l’original est annexé a été délivré le 6 mai 2020, sous le numéro CU07401220H0246.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu’elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d’urbanisme applicables.
- Les servitudes d’utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d’urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s’obligent à faire leur affaire personnelle de l’exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l’étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu’elles n’ont jamais fait de l’obtention d’un certificat d’urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d’exécuter des travaux nécessitant l’obtention préalable d’un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L’immeuble est situé dans le champ d’application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d’intention d’aliéner prescrite par l’article L 213-2 du Code de l’urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l’immeuble le 6 avril 2020.

Par lettre en date du 15 avril 2020 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l’exercer.

Une copie de la déclaration d’intention d’aliéner avec la réponse sont annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D’OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu’à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n’a été effectuée dans les dix dernières années,

- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en **zone 1**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 18 septembre 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvés en date du 19 novembre 2001.

Les risques pris en compte sont : inondation.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une **zone moyenne (4)**.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AB-363-346**.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Règlement de copropriété

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

L'ACQUEREUR est subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

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

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est :

CITYA PERRILLAT VALP IMMO, 3 Rue René Blanc, 74100 ANNEMASSE
(HAUTE-SAVOIE)

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

S'agissant de la vente d'un lot issu des parties communes, aucun état daté n'a été délivré.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le syndicat des copropriétaires est propriétaire des lots 52, 53 et 54, qui était initialement des parties communes, par suite du règlement de copropriété-état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Thierry ANDRIER notaire à ANNEMASSE, le 23 novembre 2003, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le ANNECY le 13 février 2004, volume 2004P, numéro 2477.

Suivi d'un modificatif de l'état descriptif de division aux termes des présentes.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : à son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : à son siège social.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres ANDRIER, BARRALIER et MOYNE-PICARD, Notaires associés à ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury
Téléphone : 04.50.95.05.10 Télécopie : 04.50.87.08.16 Courriel : scp.andrier@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

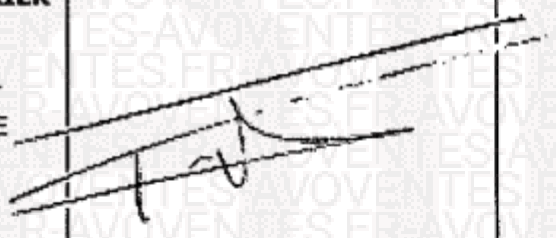
DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

© AVOVENTES.FR

<p>et le notaire Me ANDRIER THIERRY a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT LE DIX HUIT SEPTEMBRE</p>	
---	--

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

Il certifie la présente copie contenue en vingt et une pages, certifiée conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

