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 18/11/2015 au SPF de ANNECY

Numéro de dépôt : 2015D30513

Volume : 2015P16508

Montant total des droits : 1 565,00

Détails des droits :

Base :	218 833,00	Taux :	0,70	Montant droit :	1 532,00
Base :	1 532,00	Taux :	2,14	Montant droit :	33,00

Salaires/CSI : 263,00

Total liquidation : 1 828,00

Reçu : Mille huit cent vingt-huit Euros

Pour le SPF, INSPECTEUR DIVISIONNAIRE FIP CLASSE NORMALE

Date de signature : 05/07/2016

Copie du document

20899701 - EMP/APE/VGO

Résidence VILLA GABRIELLA

VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
Par
La SCI RHONE II
Au profit de

L'AN DEUX MILLE QUINZE,
En ce qui concerne l'ACQUEREUR, le VINGT ET UN OCTOBRE,
En ce qui concerne le VENDEUR, le VINGT DEUX OCTOBRE,
A ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Eric MOYNE-PICARD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE BIENS EN COPROPRIETE 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"

La Société dénommée **SCI RHONE II**, Société civile immobilière de construction vente au capital de 1524,49 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 22/24 rue de Bellevue, identifiée au SIREN sous le numéro 314066523 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

"ACQUEREUR"

AVOVENTES

QUOTITES ACQUISES

AVOVENTES acquiert la pleine propriété des **BIENS** objets de la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :

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

. Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement professionnel.

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

. Par aucune demande en nullité ou dissolution.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI RHONE II est représentée à l'acte par :

AVOVENTES

AVOVENTES est présent à l'acte.

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots **"Biens mobiliers"**, s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR,** en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend en leur état futur d'achèvement,

A l'**ACQUEREUR,** qui accepte,

Les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier en cours de construction dénommé "**VILLA GABRIELLA**" situé à VILLE-LA-GRAND (HAUTE-SAVOIE) - 74100 - 15 Rue des Voirons :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	3965	15 rue des Voirons	00 ha 07 a 38 ca
A	3967	Les Verchèrers	00 ha 02 a 69 ca
A	3969	Les Verchèrers	00 ha 02 a 33 ca

Total surface : 00 ha 12 a 40 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro douze (12) :

Un appartement de type 3 portant le numéro Lot 12 au plan de vente situé au 2ème étage du bâtiment A. Avec accès depuis le palier commun (1ère porte à gauche en empruntant le couloir de gauche depuis l'ascenseur). Comprenant une entrée, un séjour / cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bains et un WC. Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Avec les deux cent trente-neuf /dix millièmes (239 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatre (64) :

Une cave portant le numéro Lot 64 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les un /dix millième (1 /10000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-huit (68) :

Un garage double n°33-34 portant le numéro Lot 94 au plan de vente situé au 2ème sous-sol du bâtiment A. Avec accès depuis les circulations communes.

Avec les trente-sept /dix millièmes (37 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Précision étant ici faite que ce lot porte le numéro 68 au plan de niveau ci-annexé.

Tels que les **BIENS**, existeront, se poursuivront et comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

PLANS ET NOTICE ANNEXES

En application des dispositions de l'article R 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, sont demeurés ci-joints et annexés après mention :

- une copie du plan de masse, ***(ANNEXE 1)***,
- les plans des niveaux ou se situent les locaux objet des présentes, sur lesquels figurent le numéro dit "d'architecte" ***(ANNEXES 2, 3 et 4)***,
- le plan coté de l'appartement objet des présentes, sur lequel figure le numéro dit "d'architecte", ***(ANNEXE 5)***,
- ainsi qu'une notice descriptive précisant les éléments d'équipement propres aux locaux vendus ***(ANNEXE 6)***.

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 18 septembre 2015, en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS**.
Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry ANDRIER Notaire à ANNEMASSE, le 19 décembre 2013, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 16 janvier 2014, volume 2014P, numéro 777.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits.

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 des lots objet de la vente tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quotes-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des **BIENS** vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés dans les conditions définies ci-après.

L'**ACQUEREUR** s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou de promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du **VENDEUR**.

P R I X

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse de **DEUX CENT SOIXANTE-DEUX MILLE SIX CENTS EUROS (262.600,00 EUR)**, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : DEUX CENT DIX-HUIT MILLE HUIT CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (218.833,33 EUR),
- à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : QUARANTE-TROIS MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (43.766,67 EUR).

Lequel prix s'applique :

-à l'appartement, soit le lot numéro 12 à concurrence de la somme de DEUX CENT TRENTE-SIX MILLE SIX CENTS EUROS (236.600,00 EUR),

-au garage double, soit le lot numéro 68 à concurrence de la somme de VINGT-QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 EUR),

-à la cave, soit le lot numéro 64 à concurrence de la somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR).

Le prix ci-dessus sera payable de la façon indiquée ci-après, étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

L'**ACQUEREUR** est informé qu'en application des articles 257 et 269 du code général des Impôts, la TVA est exigible lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues par le contrat en fonction de l'avancement des travaux et que les appels de fonds exigibles de l'acquéreur subiront, le cas échéant, la modification du taux de TVA applicable.

Dans le cas où le taux de la TVA serait légalement modifié avant le paiement de la totalité du prix, le prix de vente et/ou les appels de fonds exigibles subiraient automatiquement l'incidence de cette modification, sauf dispositions légales ou réglementaires contraires.

Toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée sera supportée par l'**ACQUEREUR**, ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait.

Ce prix ne comprend pas:

-les frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,

-la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété et d'état descriptif de division due par l'**ACQUEREUR**.

-La quote-part des frais de dépôt de pièces et du cahier des charges des ventes,

-les frais et charges financières des emprunts qui seront éventuellement contractés par l'**ACQUEREUR**,

-les travaux modificatifs et/ou supplémentaires qui seraient demandés par l'**ACQUEREUR**,

-les charges et frais de copropriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

PAIEMENT DU PRIX

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de TRENTE pour cent soit :

- SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (78.780,00 EUR)

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux tel qu'il est indiqué ci-dessous.

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

L'**ACQUEREUR** a payé comptant la somme de SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (78.780,00 EUR) au **VENDEUR,** ainsi que son représentant le reconnaît, ce paiement étant effectué savoir :

- à concurrence de deux mille euros (2.000,00 eur) dès avant ce jour et hors la comptabilité du Notaire soussigné, au titre du dépôt de garantie fixé dans le contrat préliminaire.

Il est ici rappelé que ce dépôt de garantie a été consigné sur un compte spécial ouvert au nom de l'**ACQUEREUR**, auprès de la banque CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTEMENT BANK, dont le siège est à PARIS LA DEFENSE (92920) PARIS LA DEFENSE, 9, Quai du Président Paul Doumer.

Par les présentes, l'**ACQUEREUR** donne ordre irrévocable à ladite banque de virer cette somme au compte ouvert au nom du **VENDEUR**, dans le même établissement au compte numéro 31489 00010 00216045190 47 (IBAN : FR76).

- à concurrence de SOIXANTE-SEIZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGTS EUROS (76.780,00 EUR) aujourd'hui même et par la comptabilité du Notaire soussigné.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ladite somme dont le paiement vient d'être constaté.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PAIEMENT DE LA PARTIE PAYABLE A TERME

Compte tenu des accords entre les parties, le surplus du prix de la présente vente, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT VINGT EUROS (183.820,00 EUR), sera payé à la livraison, sur le compte ouvert au nom à son nom au CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANQUE, compte n°31489 00010 00216045190 47 (IBAN : FR76).

DISPOSITIONS RELATIVES
AUX FRACTIONS DU PRIX STIPULEES PAYABLE A TERME

Pour toutes les clauses relatives aux fractions du prix stipulées payables à terme, les parties déclarent expressément se référer aux présentes qui les prévoient expressément.

Pour les appels de fonds, l'**ACQUEREUR** fait élection de domicile à l'adresse indiquée aux présentes.

Etant notamment précisé que conformément à l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, toute somme formant partie du prix ou de ses accessoires qui ne serait pas payée à son exacte échéance, serait de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, passible d'une pénalité au taux de 1% par mois, tout mois commencé étant pris dans son entier et le versement d'une telle pénalité ne pouvant être considérée comme valant accord de délai de règlement de la part du **VENDEUR**.

Par la présente, l'**ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au **VENDEUR** de faire directement les appels de fonds auprès de la banque CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE auprès de laquelle l'**ACQUEREUR** a souscrit deux prêts d'un montant total de DEUX CENT CINQUANTE-SIX MILLE NEUF CENTS EUROS (256.900,00 EUR) destiné à financer partie du prix de la présente acquisition.

Lorsque le **VENDEUR** aura notifié un appel de fonds à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec AR le mettant en demeure de procéder au paiement correspondant et en cas de défaillance de l'**ACQUEREUR** passé un délai de 10 jours à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée avec AR au domicile ci-après élu par l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** procédera audit appel de fonds directement auprès de l'organisme Préteur. L'organisme Prêteur s'engage irrévocablement à verser les sommes correspondant aux appels de fonds, effectués dans les conditions précitées, à l'ordre du CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTEMENT BANK ainsi qu'il résulte de l'acte sous seing privé de Garantie Financière d'Achèvement précité et dont les dispositions sont rapportées en seconde partie du présent acte. Les pénalités de retard seront opposables au **PRETEUR** dans les mêmes conditions qu'à l'**ACQUEREUR** lui-même.

PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires, le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit de son privilège, indépendamment de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver.

Inscription de ce privilège de **VENDEUR** sera requise avec réserve de l'action résolutoire, à la diligence du **VENDEUR** et à son profit contre l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'**ACQUEREUR**, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise avec les caractéristiques suivantes :

Somme garantie : CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT VINGT EUROS (183.820,00 EUR)

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN MARS DEUX MIL DIX-HUIT

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare financer le prix de la présente acquisition tant au moyen de fonds personnels que de fonds empruntés à cet effet auprès du CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE au moyen de deux prêts sous seings privés d'un montant total de DEUX CENT CINQUANTE-SIX MILLE NEUF CENTS EUROS (256.900,00 EUR) obtenus dès avant ce jour.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera publié par les soins du notaire soussigné au service de la publicité foncière d'ANNECY, conformément à la loi.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il est révélé des inscriptions, publications ou mentions grevant l'immeuble du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, le **VENDEUR** s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation ou le rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui sera faite au domicile ci-dessus élu.

DECLARATIONS FISCALES

Imposition des plus-values

La vente n'est pas soumise à la réglementation sur les plus-values des particuliers. Le **VENDEUR** sera soumis au prélèvement sur les profits de construction conformément à la législation en vigueur. Il déclare dépendre, à ce sujet de la Recette des Impôts de PANTIN 13 rue Courtois à PANTIN.

Taxe sur la valeur ajoutée

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus est actuellement en cours de construction,
- que la présente mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,
- que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 31406652300023,
- que la taxe à la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès de la Recette des Impôts de PANTIN 13 rue Courtois à PANTIN, où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR72314066523.

Taxe de publicité foncière

Conformément aux dispositions du BOFIP (BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-20-20120912), les parties demandent que la taxe de publicité foncière ne soit perçue que sur le montant hors taxe du prix de vente.

Assiette de la taxe de publicité foncière

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant du prix hors taxe soit DEUX CENT DIX-HUIT MILLE HUIT CENT TRENTE-TROIS EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (218.833,33 EUR).

DROITS

				Mt à payer
Taxe départementale 218.833,33	x	0,70 %	=	1.532,00
Frais d'assiette 1.532,00	x	2,14 %	=	33,00
			TOTAL	**1.565,00**

Contribution de sécurité immobilière

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	262.600,00	0,10%	263,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier « **VILLA GABRIELLA** », devra comprendre à son achèvement :
-des espaces verts communs,
-des aires de circulation,
-deux bâtiments dénommés A et B. Le bâtiment A comportant cinq niveaux et édifiés sur deux niveaux de sous-sol. Le bâtiment B comportant également cinq niveaux mais aucun sous-sol.

Le bâtiment A comprendra à son achèvement :

Deux niveaux de sous-sol, un rez-de-chaussée et quatre niveaux d'étages divisés comme suit :

-au deuxième niveau du sous-sol dénommé également niveau -2 : 4 garages simples, 10 garages doubles, 6 places de stationnement dont 2 handicapées, 32 caves, un local deux roues, un local ventilation désenfumage mécanique,

-au premier niveau de sous-sol dénommé également niveau -1 : 4 garages simples, 12 garages doubles, 4 places de stationnement, un local fibre optique, une fosse ascenseur, un local ventilation désenfumage mécanique,

Tous les niveaux de sous-sol comprendront une rampe d'accès commune, des aires de circulation, des sas communs et des dégagements communs.

- au niveau rez-de-chaussée : un accès commun, un hall d'entrée commun, un local poubelles, quatre garages simple accessible depuis la cour commune, deux garages privatifs accessibles depuis la rampe d'accès aux sous-sols, 2 locaux commerciaux,
- au niveau 1er étage : un palier commun, 9 appartements,
- au niveau 2ème étage : un palier commun, 9 appartements,
- au niveau 3ème étage : un palier commun, 9 appartements,
- au niveau 4ème étage : un palier commun, 6 appartements,

Un ascenseur et un escalier desservent tous les niveaux du bâtiment A y compris les niveaux du sous-sol -1 et -2.

Le bâtiment B comprendra à son achèvement :

Un rez-de-chaussée et quatre niveaux d'étages divisés comme suit :

- au niveau rez-de-chaussée : un accès commun, un hall d'entrée commun, un local poubelles, 3 places de stationnement,
- au niveau 1er étage : un palier commun, 3 appartements,
- au niveau 2ème étage : un palier commun, 3 appartements,
- au niveau 3ème étage : un palier commun, 2 appartements,
- au niveau 4ème étage : un palier commun, 2 appartements,

Un ascenseur et un escalier desservent tous les niveaux d'étages du bâtiment B.

Une chaufferie collective aux deux bâtiments A et B est située au rez-de-chaussée du bâtiment B, alimentée en gaz, fournit le chauffage à l'ensemble des logements.

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE (Haute-Savoie), le 18 septembre 2015, il a notamment été déposé les pièces suivantes :

1 – Une copie de l'arrêté de permis de construire comprenant des démolitions délivré par la mairie de VILLE LA GRAND, le 21 août 2013 sous le numéro PC.074.305.12.H0018, auquel sont annexées les copies des pièces suivantes :

-la demande de permis de construire ;

-l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération d'Annemasse – Les Voirons – Agglomération en date du 7 février 2013,

-l'avis favorable de C.T.D de Reignier en date du 28 janvier 2013,

-l'avis favorable d'ERDF en date du 12 février 2013 concernant les conditions de distribution électrique de l'opération ;

-l'accord de Monsieur le Maire en date du 21 août 2013 sur les travaux conduisant à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ;

2- Une copie de la demande de permis de construire en date du 19 décembre 2012, ainsi que le dossier joint à cette demande, savoir :
- plan de situation sur base cadastrale
- PC1 plan de situation
- PC 2 plan de masse
- PC 3 coupes
- PC 4 notice de présentation
- PC 5 1 et 2 plans des façades
- PC 6 insertion dans le site
- PC 7 et 8 photos du site

3 – La copie du procès-verbal de constat d'affichage du permis de construire susvisé, dressés les 29 août, 30 septembre et 30 octobre 2013 par Maître Robert DEVOVE, Huissier de Justice à ANNEMASSE ;

Précision étant ici faite par le requérant que c'est à tort et par erreur qu'il y a été mentionné 8 (huit) commerces alors que l'ensemble immobilier n'en comportera que 2 (deux) conformément à la photographie jointe à ce constat.

4 – Une copie de l'attestation délivrée par AVOVENTES adjoint au Maire de la commune de VILLE LA GRAND, le 25 novembre 2013, certifiant que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers.

5 – La notice descriptive des travaux ;
5bis - La liste des options clients en gamme élégance.

6 – Le certificat d'urbanisme d'information délivré par Monsieur le Maire de la commune de VILLE LA GRAND, le 28 juillet 2015 sous le numéro CU 074305 15 H0093.

7 – l'original de l'attestation de cautionnement portant garantie d'achèvement des travaux fournie par le CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, dont le siège social est à PARIS LA DEFENSE CEDEX (92920), 9 quai du Président Paul Doumer, à PARIS du 3 juin 2015 ;

8 – Les documents suivants émanant de la société AXA France IARD, dont le siège social est situé à NANTERRE (92727), 313 Terrasses de l'Arche :
-Une attestation d'assurance dommages-ouvrage et constructeur non réalisateur, délivré en date du 23 avril 2015 indiquant que la SCI RHONE II est à jour du règlement de ses primes d'assurance.
-Une attestation d'assurance dommages-ouvrage et constructeur non réalisateur, délivrée en date du 21 mai 2015

9 - Une copie de la déclaration d'ouverture de chantier en date du 13 mars 2015 (déposée en mairie le 17 mars 2015) ;

10 – Le Kbis de la société dénommée « SCI RHONE II »

11 – Le certificat de non faillite de la société dénommée « SCI RHONE II »

12 – Une copie des statuts de la société dénommée « SCI RHONE II » mis à jour en date du 28 avril 2011,

13 – Les pouvoirs de AVOVENTES en date du 30 juillet 2015, au profit de :

AVOVENTES

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

CONTRAT DE RESERVATION

Aux termes d'un acte sous signatures privées pris en application de l'article L 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, le **VENDEUR** s'est engagé, vis-à-vis de l'**ACQUEREUR**, à lui vendre par préférence les biens formant l'objet de la présente vente.
En contrepartie, l'**ACQUEREUR** a effectué un dépôt de garantie d'un montant de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR), à un compte spécial ouvert au nom de la Société venderesse au CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTEMENT BANK
Conformément à l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation le **VENDEUR** a notifié ledit contrat préliminaire à l'**ACQUEREUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dont copie ci-annexée ***(ANNEXE 7***), ainsi que celui-ci le reconnaît.

L'**ACQUEREUR** déclare que les prescriptions de l'article L 271-1 du Code la construction et de l'habitation ont été respectées et qu'il a pu bénéficier du délai de rétractation de sept (7) jours.

NOTIFICATION DU PROJET D'ACTE

Conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation, le Notaire soussigné a notifié le projet des présentes à l'**ACQUEREUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ainsi que celui-ci le reconnaît.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu le projet du présent acte et avoir été mis en possession du délai d'un (1) mois pour l'examiner.

Une copie de courrier de notification et de son accusé de réception demeurent annexés aux présentes ***(ANNEXE 8).***

Toutefois, l'**ACQUEREUR** déclare expressément vouloir renoncer au bénéfice de ce délai d'un mois, et procéder à la signature de la présente vente avant la fin dudit délai.

L'ACQUEREUR déclare :

1º- avoir été dès avant ce jour mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes du notaire soussigné.
2º- avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de l'état descriptif de division et règlement de copropriété et qu'une copie lui a été remise, ce qui est attesté par le Notaire soussigné.

3º- reconnaitre que le projet du présent acte et les pièces y annexées lui ont été régulièrement notifiés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Notaire soussigné et ce, conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

4°- déclare avoir pris connaissance dudit projet et des pièces ci-dessus mentionnées, et renoncer expressément aux délais prévus à l'article R 261-30 du Code précité.

DOCUMENTS CONTRACTUELS – HIERARCHIE DES PIECES

Conformément à l'article R 261-13 du code de la construction et de l'habitation et sous réserve des tolérances précisées ci-après, la consistance, les matériaux et les caractéristiques des biens vendus résultent des pièces suivantes figurant en annexe du présent acte de vente :
- une notice descriptive technique
- un plan côté de l'appartement
- un plan schématique du sous-sol

Ces plans et notice descriptive annexés après mention prévaudront à tous ceux remis précédemment à l'**ACQUEREUR** et notamment ceux remis lors de la signature du contrat de réser-

vation et définissent seuls les droits et obligations des parties. En particulier, ils annulent et remplacent toutes références antérieures (actes, documents, locaux, témoins, plaquettes, maquettes...) qui n'avaient qu'un caractère prévisionnel.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le **VENDEUR** dès avant la signature du contrat préliminaire susvisé du caractère purement indicatif et prévisionnel de ces maquettes illustrations et plaquettes commerciales qui ne peuvent donner qu'une représentation générale de l'immeuble.

En cas de contradiction entre le contrat préliminaire de réservation et les dispositions de la présente vente, **VENDEUR** et **ACQUEREUR** conviennent expressément que seules les dispositions de la présente vente (y compris plans et notice) prévaudront, celles-ci constituant seules la loi des parties.

Etant précisé que si une différence apparaissait entre les plans et la notice descriptive ayant fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial et les plans et la notice descriptive annexés aux présentes, ce sont ces derniers qui prévaudront en ce qui concerne la distribution intérieure des **BIENS** et les surfaces.

En outre, il est convenu que les plans annexés aux présentes devront prévaloir sur les plans annexés à l'acte contenant l'état descriptif de division et le règlement de copropriété. Les plans annexés au règlement de copropriété – état descriptif de division n'ont pas pour objet d'indiquer la nature, la qualité ou l'implantation d'équipements même si les indications y figurent.

Les plans et la notice descriptive ayant fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial (plans 1/50 ème dits plans DCE notamment), les plans annexés à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété, le plan masse de l'immeuble, le plan des sous-sols :
-n'ont pas de valeur contractuelle en ce qui concerne la distribution des pièces et leurs emplacements retenus dans chaque logement chaque acquéreur pouvant modifier cet agencement, soit pendant le travaux de construction dans le cadre des dispositions du chapitre « travaux modificatifs ou complémentaires » ci-après soit après l'achèvement de l'immeuble en conformité avec les dispositions du règlement de copropriété.
-n'ont pas pour objet d'indiquer la nature, la qualité ou l'implantation d'équipements même si les indications y figurent.

L'**ACQUEREUR** est informé que le nombre et l'emplacement des équipements du **BIEN** vendu (équipements électriques, corps de chauffe, etc.) figurant, le cas échéant, sur les documents graphiques (plans) n'ont pas de valeur contractuelle car susceptibles de varier en fonction des études d'exécution, de l'obligation de conformité à la réglementation technique applicable et que seule la notice descriptive technique prévaudra, le tout sous réserve des tolérances techniques d'exécution ci-après convenues.

ELEMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT

FINANCEMENT DU SOLDE DU PRIX

APPLICATION DE LA LOI N° 79-596 DU 13 JUILLET 1979

Pour se conformer aux dispositions de l'article 16 de la loi numéro 79-596 du 13 juillet 1979, **L'ACQUEREUR** déclare qu'il a obtenu du DEUX CENT CINQUANTE-SIX MILLE NEUF CENTS EUROS (256.900,00 EUR), un prêt dûment constaté par acte sous seing privé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir accepté l'offre de prêt après avoir attendu un délai de plus de 10 jours après la réception de ladite offre.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il ne doit solliciter pour financer son acquisition aucun autre prêt.

La totalité du prix d'acquisition étant financée tant des deniers personnels de l'**ACQUEREUR** que par le prêt sus-énoncé déjà obtenu, la présente vente en état futur d'achèvement n'est pas faite sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt quelconque.

En conséquence, la condition suspensive prévue par la loi sus-visée, est réalisée.

Observation étant ici faite, qu'en vertu de l'article 1317-1 du Code Civil, le présent acte est dispensé de toute mention manuscrite exigée par la loi.

De ce qui précède, il résulte que les dispositions des articles L 312-15 et suivants du Code de la consommation ne sont pas applicables à la présente vente.

PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE

Le **VENDEUR** promet dès à présent de consentir à céder l'antériorité du rang de son 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-dessous stipulée, et ce, au profit des banques ou établissements financiers ou publics auxquels l'**ACQUEREUR** se réserverait 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, sous réserve du respect des conditions ci-après visées, tous pouvoirs à tout employé 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 PRETEURs 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 ;
- 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 ou public ayant accordé le ou les prêts à l'**ACQUEREUR** ;
- généralement faire le nécessaire et signer tous actes.

Cette cession d'antériorité ne sera valable que pour autant :

- que l'apport personnel de l'**ACQUEREUR** soit débloqué en totalité lors des premiers appels de fonds.
- qu'aucune autre inscription quelconque ne sera venue s'intercaler entre celle prise au profit du **VENDEUR** et celle prise au profit du prêteur susnommé, de manière que celle prise en vertu des présentes vienne effectivement au second rang derrière celle du prêteur susnommé,

- et que soit présenté par l'acquéreur au vendeur un ordre irrévocable donné par lui à la banque ou établissement de crédit qui consent le prêt, d'avoir à régler les appels de fond ultérieurs, directement et sans le concours de l'acquéreur, ordre irrévocable accepté expressément par l'établissement de crédit, avec renonciation à élever toute exception de paiement pour le déblocage du prêt.

Tous les frais, droits et émoluments de la cession d'antériorité et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge de l'ACQUEREUR.

CONVENTIONS RELATIVES AU RANG HYPOTHECAIRE

1°) Le rang qu'auront les sûretés devant bénéficier respectivement au **VENDEUR** et au **PRETEUR** sera le suivant :

- viendra d'abord le privilège de l'article 2374-2° du Code civil ou éventuellement l'hypothèque conventionnelle, conférés au **PRETEUR**,

- viendra ensuite le privilège de l'article 2374-1° dudit Code dont bénéficie le **VENDEUR**.

2°) 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.

En conséquence de la présente convention, le **PRETEUR** serait dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix des **BIENS** présentement vendus ou l'indemnité d'assurance en cas de sinistre, colloqué par préférence au **VENDEUR**.

Il en serait de même de tous tiers qui pour une cause quelconque seraient aux droits des parties ou de l'une d'elles.

Le représentant ès-qualités du **VENDEUR** déclare aussi consentir à ce que l'indemnité à payer, en cas de sinistre, pour les compagnies d'assurances, qui assurent ou assureront le gage, soit versée par préférence et antériorité à sa mandante dans les caisses du **PRETEUR**.

Chacune des parties ou ses ayants droit disposera seule, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit sans le concours et hors la présence de l'autre partie ou de ses ayants-cause. En aucun cas ne pourra être recherchée la responsabilité du service de la publicité foncière qui aura publié un acte de disposition effectué dans ces conditions ou qui, en exécution d'un tel acte aura procédé à une radiation.

Le **VENDEUR** s'interdit d'exercer l'action résolutoire dont il bénéficie sans l'accord du **PRETEUR** tant que dureront les causes du prêt sus-énoncé.

Conformément aux dispositions de l'article 2441 alinéa 2 du Code civil, le notaire soussigné certifie exact l'état, la capacité, la qualité et les pouvoirs des comparants et de leurs représentants.

INDEMNITE POUR PRODUCTION A ORDRE

Au cas où la Société Venderesse serait obligée 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 le couvrir de ses frais.

DISPOSITIONS RELATIVESAUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

1°) - Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions devra être payée dans les 10 jours de la notification correspondante entre les mains du CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTEMENT BANK au compte ouvert sous le numéro 31489 00010 00216045190 47 (IBAN : FR76) au nom de la société "SCI RHONE II" - Opération "VILLA GABRIELLA".

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'Œuvre du chantier.

L'appel de fonds du solde à la livraison sera notifié par courrier recommandé avec accusé de réception.

Le dernier paiement à la SCI RHONE II devra être effectué par un chèque de banque.

2°) - Intérêts de retard - Indemnités

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du **VENDEUR**, accord de délai de règlement.

Cette pénalité sera exigible le premier jour de chaque mois de retard.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** supportera tous les frais occasionnés par le recouvrement contentieux des sommes non payées à leur échéance, et en particulier les honoraires d'avocat et d'huissier.

3°) - <u>Indivisibilité</u>

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès de l'**ACQUEREUR** avant sa complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

4°) - <u>Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance</u>

En outre, il est stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de ladite clause. Par application de l'article L 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1244-1 du Code civil. Les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenus seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

5°) - <u>Indemnité en cas de résolution</u>

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne donnera lieu au paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité égale à 10 % du prix.

Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

<u>DOMICILIATION DE PAIEMENT COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR</u>

Il est convenu dès à présent entre les parties ce qui suit :

- pour la partie payée comptant par la comptabilité de l'office notarial, mandat irrévocable est donné au Notaire soussigné afin d'en verser sans délai le montant sur le compte ouvert au nom du **VENDEUR** au CREDIT AGRICOLE CORPORATE et INVESTEMENT BANK au compte ouvert sous le numéro 31489 00010 00216045190 47 (IBAN : FR76) ;
- pour le solde du prix de vente exigible à la livraison, au moyen d'un chèque de banque créé à l'ordre dudit établissement et remis.

ELEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION

<u>ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX</u>

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement au stade "**Fondations achevées à 100%**", ainsi

qu'il résulte d'une attestation délivrée par la SARL AER Architectes située à ANNECY (74000), 7 Boulevard de la Rocade, le 18 août 2015, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention ***(ANNEXE 9)***.

ACHEVEMENT DES TRAVAUX - DELAI DE LIVRAISON

L'achèvement des biens objets des présentes, est prévu au plus tard dans le courant du **1ER TRIMESTRE 2017**, sauf prorogation conventionnelle prévue ci-après sous le titre "TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS". Le tout dans les conditions ci-après et sauf survenance d'un cas de force majeure ou, plus généralement, d'une cause légitime de suspension du délai de livraison précisée ci-après et auxquelles les parties au présent acte se référeront le cas échéant, l'**ACQUEREUR** en ayant pris connaissance.

Engagement d'achever les travaux

Le **VENDEUR** sera tenu d'achever les ouvrages qui constitueront les locaux vendus, d'installer les éléments nécessaires à leur utilisation, et de réaliser les réseaux divers nécessaires à leur desserte.

Il s'oblige à mener les travaux de telle façon que l'achèvement intervienne au cours du délai qui sera fixé dans chaque vente, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de cette disposition et de l'article 1147 du Code civil, seront considérées, d'un commun accord entre les parties, comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

*les intempéries et phénomènes climatiques,

*la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou complémentaire ou à ses fournisseurs ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, y compris sous-traitante,

*la faillite, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dépôt de bilan, déconfiture ou l'abandon de chantier des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux, y compris sous-traitante, des bureaux d'études, maîtres d'œuvre, etc.,

*la résiliation d'un marché de travaux aux torts d'une entreprise ;

*la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une ou aux entreprise(s) défaillante(s), en redressement ou en liquidation judiciaire

*les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux,

*la recherche ou la découverte de vestiges archéologiques ;

*les troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, cataclysmes

*les accidents de chantier, les incendies ;

*les retards dus à des préconisations de l'expert judicaire ou liés à une durée anormalement longue de sa mission dans le cadre d'un référé préventif ;

*les retards dans la mise à disposition par les organismes concessionnaires des différents fluides ou dans l'exécution par l'aménageur des travaux à sa charge ;

*les retards dans la délivrance par les administrations compétentes des autorisations administratives préalables nécessaires à la réalisation du chantier, sauf si le **VENDEUR** en est à l'origine ;

*les retards pour cause de fouilles archéologiques, travaux de dépollution, désamiantage ou encore inondation du chantier et de façon plus générale tout retard provenant d'anomalie 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, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises en sous-œuvre d'immeubles avoisinants, débords des immeubles voisins en sous-sol, 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 ;

*Les retards dans le règlement des appels de fonds.

Il est en outre précisé que seront considérés comme causes légitimes de suspension du délai de livraison, les jours d'intempéries au sens de la réglementation du travail dans les chantiers dûment constatés par un certificat du Maître d'œuvre de réalisation auquel les parties conviennent de se rapporter à cet égard.

Il est également précisé que l'achèvement, au sens du présent acte, s'entend de la mise des locaux privatifs en état d'utilisation suivant leur destination naturelle et que le défaut éventuel de complet achèvement des parties communes et ouvrages d'intérêt commun, et, notamment, de la mise en état définitif du sol et des voies de l'ensemble immobilier, de même que l'existence dans les parties privatives de défectuosités engageant la responsabilité des entreprises et devant être réparées par elles, ne constituent pas une transgression de l'obligation d'achever dans le délai ci-dessus indiqué et ne saurait être invoquée par l'acquéreur comme une cause d'empêchement de la livraison, étant toutefois précisé que le vendeur ne sera pas moins tenu de pourvoir au parfait état d'achèvement dans des délais raisonnables et à la période propice en ce qui concerne les plantations éventuelles. L'acquéreur souffrira ces travaux sans indemnité.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux majoré de 8 jours.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les parties d'un commun accord déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi sous sa propre responsabilité par le Maître d'œuvre de réalisation du programme.

Il est expressément convenu que toute demande de modifications, options, ou de travaux supplémentaires, de la part de l'**ACQUEREUR** et acceptés par le **VENDEUR**, devra faire l'objet d'un avenant écrit, signé du **VENDEUR** et de l'**ACQUEREUR**, précisant la nature des travaux, leurs coûts et leurs conditions de paiement. Cet avenant vaudra, de la part de l'**ACQUEREUR**, renonciation au délai de livraison convenu et acceptation d'une prorogation dudit délai d'un trimestre.

PARACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** sera tenu d'effectuer dans les meilleurs délais, et sous réserve des clauses de suspension de délais stipulées supra, les travaux non indispensables à l'utilisation des locaux conformément à leur destination, mais prévus à la notice descriptive visée ci-dessus par les entreprises du chantier ou, en cas de défaillance, par les entreprises de son choix.

L'**ACQUEREUR** (et de manière générale, les occupants) accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les locaux (parties privatives et parties communes habités ou non), sur simple demande des représentants du Vendeur, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux, gène, dans la mesure où ces nuisances sont générées par les travaux nécessaires à l'achèvement ou au parachèvement de l'ouvrage. L'Acquéreur s'oblige à fournir tous renseignements utiles aux entrepreneurs.

Compte tenu des usages de la Profession du bâtiment, les travaux de parachèvement ne pourront être exécutés au mois d'août. L'achèvement et, le cas échéant, le parachèvement des espaces verts tiendra compte de la saison pour effectuer de manière optimale les plantations.

Les travaux de parachèvement seront exécutés avec les matériaux identiques à ceux mis en œuvre, sous réserve de leur disponibilité. L'**ACQUEREUR** est informé que compte tenu des procédés de fabrication et de mise en œuvre de certains matériaux (notamment peinture, carrelage, papiers peints, etc.), des différences de teinte ou d'aspect pourront exister dans les matériaux mis en œuvre.

Jusqu'à la fin du chantier, l'utilisation effective des lots accessoires tels que parkings, garages pourra éventuellement être perturbée temporairement à l'effet de respecter les règles de sécurité nécessaires à leur utilisation.

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 prévue par l'article 1792-6 du Code civil et cela même après la mise en état d'habitabilité de l'immeuble dans lequel sont compris les biens objets des présentes et/ou son éventuelle occupation par l'acquéreur.

TRAVAUX MODIFICATIFS ACQUEREURS

Il est expressément convenu que toutes demandes de modifications, options, ou de travaux supplémentaires de la part de l'**ACQUEREUR**, concernant les Biens objet des présentes, acceptée par le **VENDEUR**, devront, sous réserve de leur faisabilité, faire l'objet préalablement à leur exécution d'un avenant écrit, signé du **VENDEUR** et de l'**ACQUEREUR**, précisant la nature des travaux, leurs coûts et leurs conditions de paiement. Cet avenant vaudra, de la part de l'**ACQUEREUR**, renonciation au délai de livraison ci-dessus convenu et acceptation automatique d'une prorogation dudit délai d'un trimestre. Toute demande de modification par l'**ACQUEREUR** pourra être refusée par le Maître d'œuvre.

Le **VENDEUR** donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires n'est pas inclus dans le prix de vente.

Les travaux modificatifs demandés par l'Acquéreur devront être conformes à la réglementation en vigueur, notamment respecter la réglementation relative à l'accessibilité, la réglementation acoustique, la réglementation thermique et/ou le Label thermique retenu. Ils devront être compatibles avec l'état d'avancement du chantier.

L'**ACQUEREUR** est informé que les travaux modificatifs ou travaux, le cas-échéant, qu'il se réserverait devront maintenir les qualités d'usage et de confort des autres logements.

CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE

Consistance de la construction projetée

La consistance de l'immeuble dont dépendent les **BIENS** et droits immobiliers présentement vendus au sens de l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation, résulte des plans, coupes et élévations déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Caractéristiques techniques de l'immeuble

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence prévus par les dispositions de l'article R.261-13 du Code de la construction et de l'habitation et déposé en l'office notarial de la Société Civile Professionnelle susdénommée aux termes de l'acte sus-relaté, et ce en application de l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation.

Permis de construire

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la Mairie de VILLE-LA-GRAND le 21 décembre 2012.

Ce permis de construire a été accordé par Monsieur le Maire de VILLE LA GRAND le 21 août 2013 sous le numéro PC 074 305 12 H0018.

Une copie de ce permis de construire, avec ses annexes, est demeurée jointe et annexée à un acte de dépôt de pièces reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire susnommé, le 18 septembre 2015.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Robert DEVOVE, huissier de justice à ANNEMASSE en date des 29 août, 30 septembre et 30 octobre 2013, attestant l'affichage sur le terrain. Une copie de ce procès-verbal est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces susvisé.

D'une attestation en date du 25 novembre 2013 demeurée annexée audit dépôt de pièces susvisé, établie par Monsieur Le Maire de VILLE LA GRAND, il résulte que ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours

Ouverture du chantier

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite le 13 mars 2015 et déposée en Mairie de VILLE-LA-GRAND, le 17 mars 2015 dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention ***(ANNEXE 10***).

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Absence d'amiante

Le requérant 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.

Tolérances

La superficie du Bien indiquée sur les plans est exprimée au sens de l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation ("surface habitable"). Les différences de moins de cinq pour cent des surfaces ou des cotes exprimées dans les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder une réclamation de la part de l'acquéreur qui en supportera la perte ou en bénéficiera. Il est précisé que cette tolérance s'apprécie au regard de la surface globale et non pas pièce par pièce. L'**ACQUEREUR** est informé qu'en cas de revente par lui après achèvement, il devra indiquer à son sous-acquéreur la surface privative telle que celle-ci s'entend au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 (Loi "Carrez"). De même en cas de mise en location du Bien, il devra indiquer à son locataire la surface privative telle qu'elle s'entend au sens de l'article **78 de la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Loi « Boutin »)**. L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle du mesurage ou calcul des surfaces autres que la surface habitable précitée.

Le dimensionnement des locaux ou emplacements à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle. Il est précisé que la norme NFP 91-120 n'est pas prise en compte dans la conception des parkings et des boxes et dans leur dimensionnement.

Tolérances techniques d'exécution

Le **VENDEUR** se réserve le droit d'apporter aux locaux vendus toutes modifications de disposition des points porteurs, conduits de fumée et d'aération, ainsi que des gaines techniques et appareils sanitaires, en fonction des études techniques entreprises en cours de réalisation des travaux.
En conséquence, les indications portées sur les plans, concernant l'implantation de ces éléments sont données à titre de simple information.
Le **VENDEUR** se réserve, en outre, la faculté d'équiper l'ensemble vendu au moyen de matériaux, équipements ou matériels de qualité identique ou supérieure à ceux figurant dans la notice descriptive acceptée par l'acquéreur.
L'implantation des équipements ou appareils y est figurée à titre indicatif et les retombées, soffites, faux plafonds, canalisations, tablettes de sont pas figurés. Le positionnement, le nombre ainsi que la dimension des gaines techniques ne sont pas contractuels eux –ci sont susceptibles de varier en fonction des impératifs techniques d'exécution. Il en est de même pour les positionnements, sens d'écoulement et d'évacuation des éviers de cuisine, baignoires ou receveurs, vasques ou lavabos, lave-mains, cuvettes WC, ballons d'eau chaude ou chaudières convecteurs ou radiateurs.
De même, seront admises de plein droit, toutes modifications de structure de décoration et d'agencement intérieur et extérieur ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire, soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'immeuble et qui seraient apportées par le **VENDEUR** en accord avec l'architecte au cours des travaux.
Enfin, dans le cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels se révélerait impossible, difficile ou susceptible d'entraîner des désordres et ce, pour un motif quelconque (par exemple, retard d'approvisionnement, défaut de fabrication, difficultés d'importation, pénurie de main d'œuvre spécialisée), le **VENDEUR** pourra les remplacer par d'autres de qualité au moins équivalente.
Les teintes, coloris et finitions des façades, des revêtements des parties communes, l'aménagement des abords, les plantations et plus généralement la décoration des parties communes de l'ensemble immobilier et de ses dépendances seront choisies sur l'avis de l'Architecte de conception conformément au permis de construire.

RESERVE SUR LES PLANTATIONS

Il est précisé qu'il y a lieu de faire totalement abstraction des végétaux pouvant éventuellement figurer sur les plans ou tout document d'information publicitaire ou autre, le constructeur n'étant tenu de planter que les végétaux imposés par le permis de construire et cela suivant la disposition de son choix.

**QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU VENDEUR-
POUR ASSURER 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 stipulé ce qui suit :

a) - conservation par le **VENDEUR** de la qualité de Maître de l'ouvrage : le **VENDEUR** conservera, malgré la vente, la qualité de Maître de l'ouvrage, vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que d'une manière générale vis à vis des tiers.

b) - Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction des bâtiments et à leur mise en état d'habitabilité :
La réalisation de chaque vente conférera au **VENDEUR**, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties à usage collectif et qui se révéleraient nécessaires pour :
- satisfaire aux prescriptions d'urbanisme et aux obligations imposées par le permis de construire et/ ou par tout éventuel permis modificatif,
- déposer tout permis modificatif qu'il jugera opportun,

- procéder à toute rétrocession ou cession gratuite prévues dans le permis de construire ;

- assurer la desserte de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dans lequel se trouve les biens et droits immobiliers, leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,

- procéder à ses frais et sans recours contre les mandants, à toutes acquisitions de mitoyenneté, de droits de vue ou de passage, de terrains, à l'établissement de toutes conventions de servitude et, d'une manière générale, pour effectuer toutes acquisitions et signer tous contrats, toutes servitudes – qu'elles bénéficient à l'ensemble immobilier ou qu'elles le grève -, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'ensemble immobilier projeté, soit à sa desserte ou qui résulteront des obligations résultant du permis de construire et de ses modificatifs éventuels ;

- Opérer toute modification quant à l'implantation des constructions, au nombre, à l'affectation, aux plans internes et au type des lots non vendus, sous réserve d'obtenir au préalable les autorisations administratives éventuellement nécessaires à la condition que ces modifications n'affectent pas la situation des locaux privatifs vendus, ni la quote-part de ces lots dans les parties communes de l'ensemble immobilier, sauf bien entendu accord particulier des propriétaires des lots concernés. Le **VENDEUR** aura également tous les pouvoirs nécessaires pour apporter au règlement de copropriété toute adaptation, complément ou modification pouvant en résulter.

Ces pouvoirs sont stipulés dans l'intérêt commun des cocontractants et sont donc irrévocables. Ils expireront à l'expiration du délai de contestation de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en application des articles L462-1, L462-2 et R462-6 et R462-7 du Code de l'urbanisme relatif à celui des immeubles devant composer l'ENSEMBLE IMMOBILIER projeté qui sera réalisé en dernier et ce nonobstant la livraison de l'Ensemble immobilier.

Ils se transmettront de plein droit aux ayants droit ou ayants cause, qu'il s'agisse d'une mutation entre vifs ou à cause de mort.

Le **VENDEUR** devra rendre compte à ses mandants et notamment aux **ACQUEREURS**, conformément à l'article 1993 du Code Civil.

MANDAT D'INTERET COMMUN
Pouvoirs pour passer les conventions nécessaires à l'édification de l'ensemble immobilier et à sa mise en état d'habitabilité

Par les présentes, l'**ACQUEREUR** donne mandat à la Société Venderesse, ce qui est accepté par son représentant, à l'effet de passer en son nom et pour son compte, tous les actes de disposition portant sur les biens communs déterminés par les énonciations du permis de construire et de l'état descriptif de division et qui se révéleraient nécessaires pour :
- satisfaire aux prescriptions d'urbanisme et aux obligations imposées par le permis de construire ;
- déposer tout permis de construire modificatif qu'il jugera opportun,
- assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement dans les réseaux de distribution et les services publics,
- procéder à ses frais et sans recours contre les mandants, à toutes acquisitions de mitoyenneté, de droits de vue ou de passage, de terrains, à l'établissement de toutes conventions de servitude et d'une manière générale réaliser toute acquisition qui serait nécessaire à la réalisation de l'ensemble immobilier projeté ou à sa desserte.

L'**ACQUEREUR** confère également tous pouvoirs à la société venderesse à l'effet d'opérer toute modification quant au nombre, à l'affectation et au type des lots non vendus, sous réserve d'obtenir au préalable les autorisations administratives éventuellement nécessaires à la condi-

tion que ces modifications n'affectent pas la situation des locaux présentement vendus ni la quote-part de ces lots dans les parties communes de l'ensemble immobilier, sauf bien entendu accord particulier de l'**ACQUEREUR**, le tout dans les conditions précisées par le Cahier des charges des ventes.

Ces pouvoirs sont stipulés dans l'intérêt commun des cocontractants et sont donc irrévocables. Ils expireront à l'expiration du délai de contestation de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux en application des articles L462-1, L462-2 et R462-6 et R462-7 du Code de l'urbanisme relatif à celui des immeubles devant composer l'ENSEMBLE IMMOBILIER projeté qui sera réalisé en dernier et ce nonobstant la livraison de l'Ensemble immobilier.
Ils se transmettront de plein droit aux ayants droit ou ayants cause, qu'il s'agisse d'une mutation entre vifs ou à cause de mort.

GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** rappelle que conformément à l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'immeuble vendu ou le remboursement des sommes versées par l'**ACQUEREUR** en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Il est à cet égard donné ici connaissance à l'**ACQUEREUR** des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 261-17

"La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

Article R 261-21

"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la forme :

a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titres des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

Article R 261-24

"La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues par l'article R.261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant."

Le **VENDEUR** déclare qu'il bénéficie de la part du CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, dont le siège social est à PARIS LA DEFENSE CEDEX (92920), 9 quai du Président Paul Doumer, du 3 juin 2015, dont un original est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces sus-visé, et notamment aux termes duquel il est stipulé ce qu'il suit littéralement rapporté :

" ARTICLE III - EXECUTION DE L'ENGAGEMENT DE LA BANQUE

Au cas où le financement du programme ne pourrait être assuré par suite de la défaillance financière du Client, pour les sommes restant à sa charge, il sera ouvert un crédit destiné à financer les dépenses nécessaires à l'achèvement de l'Ensemble Immobilier.
Le Client s'oblige à prévenir la Banque de l'impossibilité de répondre au paiement des sommes restant à sa charge, et ce, dans les meilleurs délais.

Lors de la réalisation du crédit évoqué ci-dessus, la Banque pourra, à son gré, soit en inscrire le montant au compte de l'opération défini à l'article VI ci-dessous, soit l'affecter directement au paiement des dépenses de construction pour le compte du Client.

L'acquéreur ou sous-acquéreur de logements et de commerces aura le droit d'exiger l'exécution du présent engagement.

Cette faculté implique nécessairement que l'acquéreur ou sous-acquéreur soit à jour de ses versements."

.../...

"ARTICLE V - OBLIGATIONS EN CAS DE VENTE

De convention expresse, le Client devra se conformer aux conditions ci-après:

a. Les actes de sente devront comporter les clauses aux termes desquelles :

- le prix de vente sera versé par chèques établis à l'ordre du Client et transmis à son adresse pour être portés sur le compte ouvert au nom dudit Client dans les livres de la Banque tel que prévu à l'article VI ci-après : sinon le paiement effectué sera dépourvu de tout caractère libératoire à l'égard de la Banque, dans le cas où celle-ci serait titulaire d'une créance en vertu du présent engagement et de ses suites ;

- l'achèvement de l'Ensemble Immobilier résultera de la constatation faite par un homme de l'art (notamment l'architecte chargé de la surveillance des travaux), ou par un organisme de contrôle indépendant, ou à défaut de la constatation par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R 26 I-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Chaque acte de vente devra se référer expressément à la stipulation précédente, qui devra être formellement acceptée par chaque acquéreur.

b. En cas de vente publique de l'un des lots, le cahier des charges devra comporter les clauses et stipulations ci-dessus.

c. Le Client s'engage :
- à informer la Banque de la réalisation des ventes, dès la conclusion de celles-ci, et devra produire un extrait de l'acte de vente si la Banque le demande.

- lors de chaque vente, à inscrire son privilège de vendeur et à ne pas renoncer à l'action résolutoire dont il bénéficie en vertu de l'article 1654 du Code Civil, exception faite des ventes dont le solde du prix est assuré par un prêt bancaire.

Les stipulations du présent article et celles de l'article III " EXECUTION DE L'ENGAGEMENT DE LA BANQUE" ci-dessus devront être insérées dans tous les actes de vente."

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le Notaire Soussigné d'avoir à la relater davantage aux présentes, adhérer aux stipulations de ce contrat et les accepter de manière expresse notamment la stipulation pour autrui y figurant, et s'obliger en outre à l'entière exécution des conditions le concernant, tant pour lui-même que pour tous ses ayants droits, et notamment à verser le prix au compte centralisateur visé aux présentes.

CONDITIONS DE PRISE DE POSSESSION DES LIEUX – ENTREE EN JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** prendra possession des locaux quand le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition, l'entrée en jouissance ne pouvant en tout état de cause intervenir avant que les locaux vendus soient achevés au sens de l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, c'est à dire avant que ne soient exécutés et installés les ouvrages et les éléments d'équipement indispensables à leur utilisation conformément à leur destination.

L'**ACQUEREUR** ne pourra prendre possession des lieux avant d'avoir préalablement payé :

a) les fractions du prix de la présente vente exigible antérieurement à la livraison,
b) et en outre, s'il y a lieu, les intérêts de retard qui pourraient être dus,
c) le coût éventuel des travaux complémentaires ou modificatifs.

L'exécution de l'obligation d'achever sera constatée dans les conditions ci-après précisées.

Afin de livrer à l'**ACQUEREUR** les biens compris dans la présente vente, le vendeur le convoquera aux jour et heure fixés par lettre afin de procéder à la signature d'un procès-verbal de livraison lequel tiendra lieu, éventuellement, de constat des lieux et de remise des clés.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne répondrait pas à cette première convocation, il serait convoqué à nouveau par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et même s'il n'était pas présent ou valablement représenté, il serait réputé avoir pris possession des lieux et le vendeur avoir rempli son obligation de délivrance. Le procès-verbal de livraison et d'état des lieux, valablement établi par le vendeur seul, serait notifié à l'acquéreur auquel il serait alors opposable.

Il est toutefois précisé que les charges de copropriété ainsi que les intérêts de retard seront décomptés à partir de la date de la première convocation ou à compter de la date de prise de possession effective si elle est antérieure.

L'**ACQUEREUR** s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou de promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du **VENDEUR**.

DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE

Le **VENDEUR** s'oblige à déposer en mairie la Déclaration d'Achèvement et de conformité des Travaux, conformément aux dispositions de l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit d'effectuer ou de faire effectuer, après la prise de possession, tous travaux pouvant mettre obstacle à la conformité (au permis de construire, à la réglementation générale de la construction, aux normes et DTU en vigueur, etc.) ou encore de donner aux locaux une affectation susceptible de faire obstacle à cette délivrance. Il s'oblige à insérer cette interdiction dans tout bail portant sur tout ou partie des biens vendus ou dans tout acte de vente qu'il consentirait desdits biens. De même il s'interdit, conformément aux stipulations du règlement de copropriété, à autoriser la copropriété à faire effectuer tous travaux pouvant mettre obstacle à ladite conformité.

Les **ACQUEREURS** sont informés des dispositions de l'article L 461-1 du Code de l'urbanisme :

« *Le préfet et l'autorité compétente mentionnée aux articles L 422-1 à L 422-3 ou ses délégués, ainsi que les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de l'urbanisme et assermentés, peuvent visiter les constructions en cours, procéder aux vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments, en particulier ceux relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées quel que soit le type de handicap.*

Ce droit de visite et de communication peut aussi être exercé après l'achèvement des travaux pendant trois ans. »

Il en résulte que les **ACQUEREURS** et d'une manière générale les occupants des Biens vendus devront laisser libre accès à leurs locaux à toutes autorités chargées de procéder auxdites vérifications.

GARANTIE DES DEFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

A - OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

La réception des travaux servira de point de départ au délai des garanties prévues aux articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Les garanties ci-après citées ne s'appliqueront pas, notamment, aux désordres ayant pour conséquence des infiltrations dans les locaux annexes aux habitations, tels que garages, caves, les sous-sols n'étant pas pourvus de dalles étanches, aux défectuosités provenant soit de légers mouvements de dilatation inévitables dans toutes les constructions. De façon générale, seront exclus de la garantie, les appareils mécaniques ou électriques, ainsi que tous les désordres aui résulteraient d'un abus, d'une maladresse ou d'un usage anormal de l'ouvrage, compte tenu de sa destination.

Pour l'application des dispositions ci-après :

1º) - il est précisé que ne sera couvert par aucune garantie du vendeur tout vice ou désordre qui serait dû à l'usure normale ou à l'utilisation anormale ou défaut d'entretien d'un élément d'équipement quelconque du local vendu.

2º) - pour une meilleure compréhension des stipulations qui vont suivre, les comparants rappellent que :

- le terme **"réception"** renvoie, conformément aux dispositions de l'article 1792.6 du Code Civil, à l'acte par lequel la société venderesse déclarera accepter des entreprises et autres intervenants à l'acte de construire l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus ;
- le terme **"livraison"** fait référence à la livraison par la société venderesse à l'acquéreur des locaux objet de la présente vente, en visant le procès-verbal de constatation d'état des lieux dressé selon les modalités explicitées au paragraphe 13.1.a) ci-dessus ;

- le terme **"prise de possession"** fait référence à toute mise à disposition du bien à l'acquéreur antérieurement à la livraison.

3°) - Le **VENDEUR** fera connaître à l'**ACQUEREUR** la date à laquelle est intervenue la réception de l'immeuble :

- soit lors de l'établissement du procès-verbal de constatation d'état des lieux, mention de cette date étant faite sur le procès-verbal ;
- soit si la réception n'est pas intervenue lors de ce procès-verbal par lettre recommandée.

4º) - l'**ACQUEREUR** devra laisser au **VENDEUR**, à l'architecte et aux entrepreneurs, libre accès aux locaux vendus toutes les fois que cela sera rendu nécessaire pour la constatation et la réparation des vices constatés.

B - ENONCIATION DES GARANTIES

1 – GARANTIE DU PARFAIT ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit ci-dessous), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

Article 1792-6 du Code Civil

"La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est en tout état de cause prononcée contradictoirement.

"La garantie de parfait achèvement à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour se révéler postérieurement à la réception.

"Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

"En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution du délai fixé les travaux peuvent après mise en demeure restée infructueuse être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

"L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut judiciairement.

"La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage".

2 - GARANTIE DES VICES OU DEFAUTS DE CONFORMITE APPARENTS

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil (reproduit ci-dessous), les vices ou défauts de conformité, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

Article 1642-1 du Code Civil

"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 de l'ACQUEREUR, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents."

"Il n'y a pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le VENDEUR s'oblige à réparer le vice."

Article 1648 alinéa 2 du Code Civil

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

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie des vices apparents ou des défauts de conformité, l'**ACQUEREUR** devra informer le **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices ou défauts de conformité 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 de constatation d'état des lieux ci-dessus visé.

À défaut par l'**ACQUEREUR** d'avoir informé le **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception des vices ou défauts de conformité apparents 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 de constatation d'état des lieux, le **VENDEUR** serait déchargé de la garantie des vices ou défauts de conformité apparents lors de l'expiration de ce délai par le seul fait de cette expiration.

Il est ici précisé que le délai visé à l'article 1642-1 du Code civil est un délai de garantie, tandis que celui visé à l'article 1648 alinéa 2 du Code civil sus relaté est un délai d'action. Aussi, en cas de mise en jeu de la garantie du vendeur au titre des vices ou défauts de conformité apparents dans le délai visé à l'article 1642-1, et d'inaction consécutive de la société venderesse, l'**ACQUEREUR** doit, à peine de forclusion, actionner cette dernière en justice dans le délai annal fixé par l'article1648 alinéa 2 dudit code.

3 – GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 111-11 du Code de la construction et de l'habitation (ci-dessous reproduite), le **VENDEUR** est garant à l'égard du premier occupant de chaque logement de la conformité aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Cette garantie est exclusivement limitée au premier occupant de chaque logement d'habitation et toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie, sera prescrite, soit au départ du premier occupant du logement, soit en tout état de cause, à l'expiration du délai d'un an de la prise de possession du premier occupant si celui-ci se maintenait dans les lieux au-delà de ce délai, la "prise de possession" s'entendant de la définition qui a été donnée ci-dessus.

Article L.111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation

"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.111-19.

"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".

Modalités d'application

L'**ACQUEREUR** doit signaler au **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avant l'expiration du délai d'un an à compter de sa prise de possession, les défauts d'isolation phonique pouvant résulter d'un non-respect des exigences minimales en la matière.

4 – GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables, telle qu'elle est édictée par l'Article 1792-3 du Code précité, ci-dessous littéralement rapporté.

Ces éléments d'équipement sont définis par différence avec ceux décrits à l'article 1792-2 ci-après.

L'assureur garantit au terme de son contrat, au bénéfice du souscripteur et des propriétaires successifs de la construction, le paiement des travaux de réparation des dommages matériels affectant les ouvrages de bâtiment objet de l'opération de construction qui entraînent la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1792-3 du Code Civil, lorsque ces dommages rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir les fonctions qui leurs sont dévolues.

Etant précisé que la garantie de bon fonctionnement prend effet à compter de la réception de l'ouvrage.

Article 1792-3 du Code Civil

"Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage".

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement de l'article 1792-3 du Code civil, l'**ACQUEREUR** devra signaler au **VENDEUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant l'expiration du délai de deux ans à compter de la date de la réception, tout vice susceptible d'être couvert par cette garantie.

À peine de forclusion, cette garantie doit être mise en œuvre, c'est-à-dire le vendeur actionné, dans ce même délai de deux ans.

5 – GARANTIE DES DEFAUTS DE CONFORMITE

Les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif et des plans, devront être dénoncés par lettre recommandée avec accusé de réception au **VENDEUR** dans le délai d'un mois, à compter de la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de déchéance de l'**ACQUEREUR** de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

Toute action contre le **VENDEUR** en garantie de défaut de conformité apparent, notifié dans le délai et les conditions indiqués ci-dessus, devra être introduite dans un délai d'un an à compter de l'expiration du délai d'un mois suivant la livraison ou de la prise de possession si celle-ci est postérieure, à peine de forclusion.

6 – GARANTIE DECENNALE

En application des dispositions de l'Article 1646-1 du Code Civil, ci-après littéralement rapporté, le **VENDEUR** sera tenu à la garantie de responsabilité décennale, telle qu'elle est édictée par les Articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code Civil, ci-après littéralement reproduits.

Cette garantie concerne tous les vices compromettant de la solidité de l'ouvrage, le rendant impropre à sa destination et tous vices qui affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables.

Article 1646-1 du Code Civil

"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 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 1792 du Code Civil

"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 du Code Civil

"Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

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

"3º 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 du Code Civil

"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, 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 mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière à cet ouvrage. "

Article 1792-4-1 du Code Civil

"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".

Modalités d'application

Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'**ACQUEREUR** en sa qualité de bénéficiaire de la police d'assurance des dommages, dont il sera ci-après parlé, profitera des droits et sera soumis aux obligations relatives notamment à la déclaration de sinistre résultant de cette police.

Il est ici rappelé que pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises doivent au seul vendeur la garantie de parfait achèvement prévue à l'article 1792-6 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, la garantie résultant du contrat d'assurances dommages-ouvrages n'est acquise que sous diverses conditions et notamment après mise en demeure restée infructueuse, effectuée par le **VENDEUR** auprès des différentes entreprises.

En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement dont bénéficie la société venderesse, l'**ACQUEREUR** ne pourra actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord du vendeur.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité apparus avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : Réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil
Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 c.c.h
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité d'éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

I - Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance « Dommages-Ouvrages » auprès de société AXA France IARD, dont le siège social à NANTERRE (92727 cedex), 313 terrasses de l'Arche par contrat numéro CHA 1979019 et le numéro définitif 6700787804 ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite Société, le 21 mai 2015, demeurée annexée à un l'acte de dépôt de pièces susvisé reçu par Maître Thierry ANDRIER, avec la copie d'une attestation précisant que les acomptes des primes provisionnelles ont été réglés.

Le **VENDEUR** s'oblige à déposer au rang des minutes du Notaire soussigné une copie du contrat afférent.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **VENDEUR**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, lesquels ont la qualité d'assurés.

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément à l'article L 113-2 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet article.

L'**ACQUEREUR** donne mandat au syndic, à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

D'une manière générale, l'**ACQUEREUR** et le syndic observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police sus-visée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour les copropriétaires ou le syndicat, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **VENDEUR** des **BIENS** composant

l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code civil, pour obtenir réparation des dommages sus-visés.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le **VENDEUR** s'oblige à lui fournir, ou à fournir au syndic de l'ensemble immobilier, agissant au nom du syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

L'**ACQUEREUR** déclara avoir pris connaissance du document sus-visé et se soumettre aux clauses et conditions de la police DOMMAGES-OUVRAGE.

II - Assurance de responsabilité

a) - Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès de la Compagnie AXA France IARD, dont le siège social à NANTERRE (92727 cedex), 313 terrasses de l'Arche, par le contrat numéro CHA 1979019 et le numéro définitif 6700787804 par un contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs", ainsi qu'il résulte de l'attestation susvisée.

Le **VENDEUR** s'oblige à déposer au rang des minutes du Notaire soussigné une copie du contrat afférent.

b) - Le **VENDEUR** s'oblige à transmettre à l'**ACQUEREUR** ou au syndic, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

III - Assurance Tous Risques Chantier

Le **VENDEUR** déclare qu'il est couvert, suivant police souscrite auprès de Compagnie AXA France IARD, dont le siège social à NANTERRE (92727 cedex), 313 terrasses de l'Arche, par numéro CHA 1979019 et le numéro définitif 6700787804, par un contrat "Tous Risques Chantier" prescrit par l'article L 111-28 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite Société, le 21 mai 2015, demeurée annexée à un l'acte de dépôt de pièces sus-visé, avec une copie de l'attestation précisant que les acomptes des primes provisionnelles ont été réglés.

Le **VENDEUR** justifiera du paiement des primes appelées ultérieurement, par une attestation émanant de la Compagnie d'Assurances.

IV - Assurance "MULTIRISQUE 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, uniquement pour son compte et jusqu'à la livraison de l'immeuble par elle au syndic pour le syndicat des copropriétaires.

Il devra alors être souscrit une nouvelle police d'assurance à cet effet.

CHARGES ET CONDITIONS

En outre, les présentes ont lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que l'**ACQUEREUR** s'obligera à exécuter et notamment sous celles suivantes :

1°) - CONDITIONS GENERALES

A/ - <u>Absence de garantie de contenance du terrain</u> :

La contenance du terrain d'assiette de l'Ensemble immobilier, du Bien objet des présentes, comme des jardins et espaces à jouissance privative n'est pas garantie, toute différence dans cette contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

B/ - <u>Servitudes</u> :

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'immeuble, 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 des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS** présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **VENDEUR**.

C/ - <u>Contrats d'abonnements</u> :

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **VENDEUR**, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des **BIENS** qui lui seront vendus.

D/ - <u>Impôts</u> :

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les **BIENS** vendus seront à la charge de l'**ACQUEREUR** à compter de la date à laquelle, le **VENDEUR** lui aura notifié que les **BIENS** sont mis à sa disposition dans les conditions ci-dessus prévues sous le titre "Constatation de l'Achèvement des Ouvrages et Prise de Possession".

E/ - <u>Assurances</u> :

Le **VENDEUR** sera tenu, à compter de la réception du gros œuvre et jusqu'à la mise des **BIENS** à la disposition de l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **VENDEUR**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurerait plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, l'**ACQUEREUR** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

F/ - <u>Frais et émoluments</u> :

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.) comprise dans le prix, seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

De même **l'ACQUEREUR** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété, géomètre, dépôts de pièces) à hauteur de DEUX CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (247,50 EUR) par logement.

2°) - CONDITIONS PARTICULIERES

A/ - 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. Toute visite du chantier ne pouvant avoir lieu qu'avec l'accord et l'accompagnement du **VENDEUR** ou d'un de ses représentants dûment habilité, à peine pour l'**ACQUEREUR** d'engager sa responsabilité.

Aucune entreprise étrangère au chantier ne pourra pénétrer sur celui-ci avant la terminaison de l'appartement et sa livraison.

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

B/ - Publicité - appartement témoin :

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 **BIENS** non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

C/ - Transmission du BIEN :

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L 261-4 du Code de la construction et de l'habitation, la cession par l'acquéreur des droits qu'il tient en vertu des présentes substitue de plein droit le cessionnaire dans ses obligations envers le vendeur, les mandats conférés aux présentes se poursuivant entre le cessionnaire éventuel et la société venderesse.

L'**ACQUEREUR** s'engage à informer le promoteur de toute cession dudit bien avant la livraison. Dans l'éventualité d'une commande de travaux modificatifs antérieure à cette revente, l'**ACQUEREUR** s'engage à solder le règlement des travaux modificatifs au jour de la signature de l'acte, et à en informer le nouvel acquéreur.

D/ - Pouvoir de modifier la composition des lots non encore vendus :

La société requérante est autorisée, pour les lots dont elle est encore propriétaire, à modifier l'état descriptif de division par subdivision ou addition desdits lots, sans faire appel au concours des autres copropriétaires, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal au total de la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de cette autorisation si les modifications envisagées ont pour effet un changement dans la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété.

Les acquéreurs auront l'obligation de respecter les articles L 631-7 et L 651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

E/ - Revente de biens

En cas de revente de l'appartement et de ses éventuelles annexes, avant la livraison, l'acquéreur s'oblige à obtenir l'autorisation du **VENDEUR** ainsi que le solde de son compte.

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

F/ - Sous-sols, places de stationnements, parkings, boxes et caves

Le dimensionnement des locaux ou emplacements à usage de stationnement sera conforme aux règles d'urbanisme et de sécurité, sans qu'il soit fait référence à une norme dimensionnelle. Il est précisé que la norme NFP 91-120 n'est pas prise en compte dans la conception des parkings et des boxes et dans leur dimensionnement.

L'étanchéité des sous-sols n'est pas garantie en cas de remontée de la nappe phréatique ou de pluies exceptionnelles.

Etant également précisé que :

a- Certains parkings pourront être boxés sous réserve que les travaux de fermeture ne gênent pas les parkings voisins et de leur compatibilité avec les règles de sécurité et d'urbanisme.

b- Lors de la réalisation de l'ensemble immobilier il peut apparaître nécessaire en cours de chantier de faire passer, dans les parkings, les boxes et les caves : des canalisations gaines ou conduits.

En conséquence il est établi sur les lots constitués par les parkings, boxes et caves, des servitudes générales de passages de gaines, canalisations, ou conduits.

c- Places de stationnements et boxes :
Si dans le cadre de la réalisation du chantier, des sujétions techniques rendaient nécessaires des modifications de structures des places de stationnement et des boxes (création de poteaux supplémentaires, passage de gaines, modification de côtes...), le **VENDEUR** pourra procéder à ces modifications sous le contrôle de l'architecte de l'opération sous réserve que ces modifications n'entraînent pas l'impossibilité d'utiliser ces places de stationnement et les boxes conformément à leur destination.

ASSURANCE INCENDIE

Les **BIENS** vendus sont et demeureront assurés contre l'incendie aux risques du **VENDEUR** jusqu'à leur mise à la disposition de l'**ACQUEREUR**.
Après cet événement, les **BIENS** seront, en ce qui concerne cette assurance, aux risques de l'**ACQUEREUR**.
En conséquence, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** avant qu'ils ne soient mis à la disposition de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances couvrant le risque, nonobstant la circonstance que l'**ACQUEREUR** soit devenu propriétaire des constructions, par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.
Toutefois, l'**ACQUEREUR** aura la faculté qui lui est conférée par le **VENDEUR** de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si le remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.
Lors de la mise à la disposition de l'**ACQUEREUR** des **BIENS** vendus, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le **VENDEUR**.
Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** vendus avant complète libération de l'**ACQUEREUR,** le **VENDEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de l'article 121-13 du Code des assurances.
L'**ACQUEREUR** cède et transporte au **VENDEUR,** qui accepte, une somme égale au solde alors dû sur le prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre

par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires, dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le **VENDEUR** toucher et recevoir cette somme directement et sur simple quittance, sans le concours et hors la présence de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **VENDEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le **VENDEUR** au syndic de copropriété.

Le notaire a spécialement informé l'**ACQUEREUR** de l'obligation qui lui est faite, ainsi qu'à ses ayants droit, lors de la prochaine mutation du BIEN, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le **VENDEUR** déclare que pour la construction de l'immeuble dont dépend le BIEN il ne sera pas utilisé d'amiante.

Il s'oblige à déposer aux minutes du notaire soussigné, détenteur de l'état descriptif de division, un certificat attestant de la non-présence d'amiante qui sera délivré par un bureau de contrôle spécialisé missionné à cet effet.

En outre, une copie de ce certificat sera remise au syndic de la copropriété.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé ***(ANNEXE 11)***.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien 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 approuvé.

Les risques pris en compte sont :

-inondation
-mouvement de terrain
-Crue torrentielle.

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.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

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

Il en résulte notamment que :

- la copropriété est pour une petite partie située en zone bleue du PPR "zone de risque moyen constructible sous condition"
- elle est en totalité située en zone blanche du PPRI du Foron "zone non réglementée"
- elle située en zone de sismicité moyenne (4).

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci 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.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS - INFORMATION

Le **VENDEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Le Code de l'environnement exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation, que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) a révélé que le site n'est pas concerné par d'anciens sites industriels et activités de services.

Une copie de la liste des sites industriels issue de la base de données BASIAS est demeurée annexée aux présentes.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) a révélé que le site n'est pas concerné par un site ou sol pollué appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Une copie des recherches est demeurée annexée au dépôt de pièces techniques susrelaté.

SYNDIC DE LA COPROPRIETE

SYNDIC

Le **VENDEUR,** maître de l'ouvrage, exercera à titre provisoire le rôle de syndic.

Le **VENDEUR** se substituera un syndic professionnel provisoire pour organiser la première Assemblée des Copropriétaires, dès avant les premières livraisons.

Selon les dispositions prévues au règlement de copropriété susvisé et les textes légaux, le syndic provisoire devra convoquer les copropriétaires en Assemblée Générale selon les formes et délais légaux à l'effet de ratifier sa nomination en tant que syndic provisoire, le renouveler ou nommer un autre syndic en son remplacement.

Il convient de souligner la gravité de la sanction **si un autre syndic n'est pas désigné dans les formes pour le remplacer** : la nomination du syndic provisoire doit être ratifiée dans le délai d'un an suivant la création de la copropriété, sans quoi le syndic provisoire cesse de plein droit ses fonctions.

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, si 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 présentes 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.

PAIEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

Dès la naissance de la copropriété et avant livraison de leur lot, les **ACQUEREURS** devront supporter leur quote-part dans les charges de copropriété (Article 10 de la loi du 13 juillet 1965) :

-les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs en fonction de leur utilité ;

-les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes qu'en proportion de leurs tantièmes de copropriété.

Les **ACQUEREURS** devront supporter leur quote-part dans l'ensemble des charges de copropriété à compter de la date à laquelle la société venderesse leur aura notifié la mise à leur disposition des locaux vendus ou à compter de la prise de possession effective si celle-ci est antérieure.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPTIONNERLES PARTIES COMMUNES

L'**ACQUEREUR** donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Il est fait observer que ces pouvoirs ne sont pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal serait inopposable au syndicat des copropriétaires.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'**ACQUEREUR** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclare avoir parfaite connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un immeuble à construire, et ce en application du " b " de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Selon l'article L. 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : « *Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance* ».

S'agissant d'une vente en l'état futur d'achèvement, l'**ACQUEREUR** reconnait qu'en application des articles L134-1, L134-2 et L271-4-I-7° du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique lui sera remis à la livraison de son bien.

Le procès-verbal de livraison attestera de la remise de ce document.

L'**ACQUEREUR** reconnait que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et il décharge le **VENDEUR** de toute responsabilité susceptible de résulter de la remise de ce document, du choix de l'auteur du diagnostic, de sa compétence, de son assurance et des informations contenues dans le diagnostic ou qui devraient y être contenues, le **VENDEUR** n'entendant encourir aucune responsabilité à cet égard, ce qui est accepté par l'**ACQUEREUR**.

PERFORMANCE ENERGETIQUE – LABEL THERMIQUE

Le **VENDEUR** atteste que le logement, objet du présent contrat, sera titulaire du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » défini au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label "haute performance énergétique", délivré pour l'ensemble du programme immobilier visé en objet.

La présente mention vaut notamment délivrance de l'attestation pour l'application de l'article R. 31-10-9 du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 7 de

l'Arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux conditions d'application des dispositions concernant les prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété, dit « PRET A TAUX ZERO + »,

L'**ACQUEREUR** est informé que la réglementation thermique et le label BBC 2005 (BBC Effinergie) correspondent à la performance énergétique globale du bâtiment, appréciée au niveau de l'ensemble de l'immeuble et non de chaque logement (selon la surface de plancher et pour l'ensemble du bâtiment), par rapport à une consommation conventionnelle d'énergie primaire définie réglementairement en fonction des zones climatiques et de l'altitude du terrain d'assiette de la construction.

L'obtention du label BBC Effinergie sera attestée dans les conditions de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation, par un organisme indépendant après achèvement de l'immeuble et lorsque l'ensemble des équipements auront été mis en service (ascenseur, groupe de VMC, chaufferie, etc…).

Compte tenu des modalités de vérification in situ effectuées par un organisme indépendant l'attestation sera remise à l'**ACQUEREUR** à la livraison ou au plus tard dans les six mois de la livraison de son logement.

L'**ACQUEREUR** est informé que le respect de la réglementation thermique applicable ou d'un Label Energétique ne saurait garantir les consommations énergétiques futures d'un bâtiment donné pour les années suivant sa mise en service.

La consommation énergétique réelle résultant notamment du comportement individuel de chaque occupant du logement, le label ne saurait notamment garantir la consommation énergétique finale de chaque **ACQUEREUR** ni les charges collectives ou individuelles notamment de chauffage ou d'eau chaude sanitaire.

L'**ACQUEREUR** est informé que toute modification ultérieure des caractéristiques du logement et/ou des parties communes de l'immeuble peut conduire à modifier la performance énergétique du bâtiment.

L'**ACQUEREUR** est informé que nonobstant la présente vente la totalité des Certificats d'économie d'énergie (CEE) potentiels produits par l'ensemble immobilier lors de sa construction, tels que prévus par la loi d'orientation sur l'énergie du 13 Juillet 2005 (Loi n°2005-781 – articles L 221-1 et suivants du Code de l'Energie) et ses textes d'application, liés aux actions ayant pour objectif la réalisation d'économies d'énergie, demeurent la propriété de la société venderesse en sa qualité de Maître d'ouvrage de l'opération immobilière. Cette dernière pourra en disposer librement. L'**ACQUEREUR** renonce, le cas-échéant, à toute action sur les CEE potentiels.

DEPOT DE PIECES DE FIN DE PROGRAMME

A l'issue de l'opération de construction, et afin d'assurer la mémoire de la construction de l'ensemble immobilier, le **VENDEUR** s'engage à déposer au rang des minutes du notaire soussigné, les pièces suivantes :

- un exemplaire intégral du ou des permis de construire modificatifs éventuellement obtenus pendant le cours des travaux, avec leurs annexes,
- la déclaration d'achèvement des travaux,
- l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le ou les permis n'a pas été contestée,
- les éventuels avenants aux polices d'assurances obligatoires de construction,
- une attestation de paiement de la totalité des primes émanant de la compagnie d'assurance elle-même ou de l'un de ses agents.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain d'assiette sur lequel va être édifié l'ensemble immobilier "VILLA GABRIELLA", objet des présentes, appartient à la SCI RHONE II, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

AVOVENTES

Suivant acte reçu par Thierry ANDRIER, notaire à ANNEMASSE, le 19 décembre 2013, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 16 janvier 2014, volume 2014P, numéro 777.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, les parties ont fait toutes les déclarations d'usage.

L'état délivré sur cette formalité n'a révélé aucune inscription du chef des vendeurs à l'exception d'une inscription de Privilège de Préteur de Deniers prise au service de la publicité foncière d'ANNECY, 26 septembre 2006, volume 2006V, n°8223, au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE, contre [redacted] en vertu d'un acte reçu par Maître Jean-François BARRALIER, notaire à ANNEMASSE, le 26 juillet 2006 et ayant effet jusqu'au 25 juillet 2020, pour un montant en principal de 425.000,00 euros et accessoires de 85.000,00 euros.

Etant observé que le notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldée. Par suite cette inscription fera l'objet d'une radiation dans les meilleurs délais

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent vouloir se référer à l'état descriptif de division et règlement de copropriété sus-énoncé.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** immobiliers objet des présentes sont libres de toute inscription.

DECLARATIONS

1° - Sur la capacité

a) Le représentant du VENDEUR déclare :

- que la Société est constituée en France sous le régime de la législation française et tous ses membres résident en France ;
- qu'elle n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve dans aucun des cas de dissolution anticipée prévus par les articles 1844-7 et 1846-1 du Code civil;
- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaires, ni en état de cessation de paiement ;
- qu'elle n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la mise sous séquestre de ses biens.

b) De son côté, l'ACQUEREUR déclare :

- qu'il est de la nationalité indiquée en tête des présentes ;
- qu'il a sa résidence habituelle en France et se considère comme "résident" au sens de la réglementation fiscale.

2° - Sur les BIENS

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe sur les **BIENS** vendus aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;

- que lesdits **BIENS** sont libres de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de tout privilège immobilier spécial et de saisie du chef du **VENDEUR** et des anciens propriétaires.

TAXE FONCIERE

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** de l'obligation de souscrire dans les 90 jours au plus, à compter du moment où les locaux sont devenus utilisables, une déclaration relative à la construction (à raison d'un imprimé modèle H2 par lot principal acquis) à déposer au Bureau du Cadastre.
Le dépôt de cette déclaration dans le délai pourra permettre de bénéficier, sous certaines conditions, de l'exemption temporaire de taxe foncière sur les propriétés bâties à laquelle l'**ACQUEREUR** peut prétendre.
Les imprimés nécessaires sont tenus à la disposition des usagers dans les bureaux du cadastre.
Par contre, le défaut ou l'inexactitude de déclaration exposerait l'**ACQUEREUR** à la perte de cette exemption ainsi qu'à l'application des amendes fiscales prévues par la Loi.
Toutefois, le Notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** que la Commune peut chaque année, par délibération du conseil Municipal, décider la suppression de cette exemption temporaire, mais seulement, pour la part Communale de taxe foncière.
L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir parfaitement connaissance de ce qui précède et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis à l'**ACQUEREUR** aucun ancien titre de propriété.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** pour se faire délivrer mais à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant le terrain, sur lequel sera édifié l'immeuble dont dépendent les **BIENS** présentement vendus.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes , à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties aux présentes, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation des **BIENS** vendus.

Par contre, en cas d'intervention aux présentes d'une banque ou d'un établissement **PRETEUR** quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement **PRETEUR** à l'**ACQUEREUR**, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution élective de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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 délégataire 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'office à : 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne la personne morale dénommée SCI RHONE II au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de NANTERRE.

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 sur quarante-cinq pages

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

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

Suivent les signatures à la minute.

SUIVENT LES SIGNATURES

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.