

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 Tél@ctes, a été enregistré et publié le 09/06/2021 au SPFE de ANNECY

Numéro de dépôt : 2021D17727

Volume : 2021P10364

Montant total des droits : 8 594,00

Détails des droits :

Base :	148 000,00	Taux	4,50	Montant droit :	6 660,00
Base :	6 660,00	Taux	2,37	Montant droit :	158,00
Base :	148 000,00	Taux	1,20	Montant droit :	1 776,00

Salaires/CSI : 148,00

Total liquidation : 8 742,00

Reçu : Huit mille sept cent quarante-deux Euros

Copie du document

VENTE

AVOVENTES

101469101

CV/LB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE SEPT JUIN**

En l'étude ci-après désignée.

Maître Christian VERDONNET, Notaire soussigné membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Christian VERDONNET, Alexandra TISSOT-GREVAZ et Katia GAUTHIER, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE (74100), 15 avenue Emile Zola,

Avec la participation de Maître François-Xavier ROCHETTE, Notaire à ANNEMASSE (74100), 3, rue du Faucigny, assistant le VENDEUR.

Ici présent

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

AVOVENTES

AVOVENTES

QUOTITES ACQUISES

AVOVENTES

acquiert la pleine propriété des BIENS objet de la vente.

AVOVENTES

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 leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- *qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, 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, le 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 :
 - *par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - *par aucune des dispositions du Ccde de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - *et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant

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

Concernant

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

Concernant

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

Concernant

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

Concernant

*Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

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

Ces pièces demeurent annexées aux présentes après mention.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

*Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

*Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

*Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

*Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.

*Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.

*Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

Dans un ensemble immobilier situé à **ANNEMASSE (HAUTE-SAVOIE) (74100) 46 Rue du Brouaz** dénommé "LES GRANDS PRÉS" :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	4310	Rue du Brouaz	00 ha 57 a 29 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les lots de copropriété suivants :

Au 46A, rue du Brouaz

Lot numéro quatre-vingt-sept (87)

Dans le bâtiment A, au cinquième étage, un APPARTEMENT de deux pièces, à gauche en sortant de l'ascenseur, chiffre 76 au plan et comprenant : hall, séjour avec balcon, chambre, cuisine, salle-de-bains, WC, dégagement, rangements,

Et les cinquante et un /six mille cent vingt-sixièmes (51 /6126 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-dix (90)

Dans le bâtiment A, au cinquième étage, un CELLIER portant le chiffre 79 au plan,

Et les un /six mille cent vingt-sixième (1 /6126 ème) des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une CAVE portant le chiffre 514 au plan,

Et les deux /six mille cent vingt-sixièmes (2 /6126 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trois cent quatre-vingt-quatre (384)

Dans la cour, un PARKING portant le numéro 339 au plan,

Et les trois /six mille cent vingt-sixièmes (3 /6126 èmes) des parties communes générales.

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

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 50,15 M² pour le lot numéro QUATRE-VINGT-SEPT (87)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

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 FAVRE, Notaire à ANNE-MASSE, le 10 juin 1974 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 25 juillet 1974, volume 5290, numéro 24.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François BARRALIER, Notaire à ANNE-MASSE, le 2 avril 1990 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 22 octobre 1990, volume 1990P, numéro 5885.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 3 août 1990 et publiée au service de la publicité foncière le 22 octobre 1990, volume 1990P, numéro 16294.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

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

EFFETS RELATIFS

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 29 avril 2004 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 28 juin 2004, volume 2004P, numéro 9893.

Donation de la nue-propriété suivant acte reçu par Maître Thierry CAILLAUD, Notaire à ANNEMASSE, le 8 février 2019 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 1er mars 2019, volume 2019P, numéro 3982.

Le donateur,

AVOVENTES

RENONCIATION ET GARANTIE DU DONATEUR

AVOVENTES

Qui, connaissance prise des présentes, déclare, conformément aux dispositions de l'article 924-4 deuxième alinéa du Code civil, consentir à cette vente, et par suite :

*Renoncer irrévocablement à toutes les charges et conditions qui ont pu être imposées au **VENDEUR** dans l'acte de donation reçu par Maître Thierry CAILLAUD, Notaire à ANNEMASSE (74100), le 8 février 2019, en ce qui concerne le **BIEN**, à savoir :

*l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, en conséquence accepter que l'**ACQUEREUR** soit colloqué pour sa créance en principal, intérêt et accessoires dans tous ordres et distributions du prix de vente du bien donné en garantie ou de l'indemnité versée en cas de sinistre,

*le droit de retour conventionnel permis par les articles 951 et 952 du Code civil,

*l'action révocatoire dont les éléments constitutifs sont énoncés aux articles 953 et suivants du Code civil.

*Garantir à cet effet l'**ACQUEREUR** contre tous troubles et risques d'éviction.

*Attester avoir pour héritiers réservataires :

AVOVENTES
AVOVENTES
endeurs aux présentes de la nue-propriété des biens ci-dessus désignés.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (148 000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

En ce qui concerne

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 29 avril 2004 pour une valeur de cent mille sept cents euros (100 700,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 28 juin 2004, volume 2004P, numéro 9893.

Donation de la nue-propriété suivant acte reçu par Maître Thierry CAILLAUD, Notaire à ANNEMASSE, le 8 février 2019 pour une valeur de cent quarante-cinq mille euros (145 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 1er mars 2019, volume 2019P, numéro 3982.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le décès d'un des époux est survenu le 2 août 2019, la personne décédée étant domiciliée à ANNEMASSE (74100), 2, rue de la Gare.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de cent mille sept cents euros (100 700,00 eur).

Cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propriété

Il convient de répartir la plus-value globale entre le nu-propiétaire et l'usufruitier au prorata des droits qu'ils détiennent conformément à la ventilation effectuée entre eux du prix de vente.

Pour la ventilation du prix d'acquisition il convient d'appliquer le barème de l'article 669 du Code général des impôts.

L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

En ce qui concerne

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Donation de la nue-propriété suivant acte reçu par Maître Thierry CAILLAUD, Notaire à ANNEMASSE, le 8 février 2019 pour une valeur totale de cent quarante-cinq mille euros (145 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 1er mars 2019, volume 2019P, numéro 3982.

Le précédent propriétaire était

La réversion d'usufruit au profit du vendeur constituée aux termes de l'acte de donation mais non acceptée alors par lui s'est trouvée réalisée par suite du décès du donateur survenu le 2 août 2019.

Cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propriété

Il convient de répartir la plus-value globale entre le nu-propriétaire et l'usufruitier au prorata des droits qu'ils détiennent conformément à la ventilation effectuée entre eux du prix de vente.

Pour la ventilation du prix d'acquisition il convient d'appliquer le barème de l'article 669 du Code général des Impôts.

Le **VENDEUR** déclare :

*avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values ;

*dépendre du centre des finances publiques des non-résidents sis 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160).

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Il y a néanmoins lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

La vente étant d'un prix inférieur ou égal à cent 150.000 euros, la dispense de représentant fiscal est automatique et le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de a déclaration établie sur imprimé 2048 comprenant les éléments de liquidation.

Il est précisé que ce seuil s'apprécie par rapport à la totalité du prix de cession de l'immeuble ou des droits immobiliers, par suite en cas de cession par un couple ou des personnes pacsées soumises à une imposition commune ce montant est pris en compte une seule fois, par contre en cas d'indivision ou de démembrement de propriété ce seuil s'apprécie cédant par cédant. En cas d'acte mixte, la partie du prix relative aux meubles n'est pas prise en compte. En cas de commission incluse ou de vente "contrat en mains", le montant de ces frais n'est pas admis en déduction pour fixer ce seuil.

En ce qui concerne

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Donation de la nue-propiété suivant acte reçu par Maître Thierry CAILLAUD, Notaire à ANNEMASSE, le 8 février 2019 pour une valeur totale de cent quarante-cinq mille euros (145 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 1er mars 2019, volume 2019P, numéro 3982.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était

AVOVENTES

La réversion d'usufruit au profit du vendeur constituée aux termes de l'acte de donation mais non acceptée alors par lui s'es: trouvée réalisée par suite du décès du donateur survenu le 2 août 2019.

Cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propiété

Il convient de répartir la plus-value globale entre le nu-propiétaire et l'usufruitier au prorata des droits qu'ils détiennent conformément à la ventilation effectuée entre eux du prix de vente.

Pour la ventilation du prix d'acquisition il convient d'appliquer le barème de l'article 669 du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

En ce qui concerne

Donation de la nue-propiété suivant acte reçu par Maître Thierry CAILLAUD, Notaire à ANNEMASSE le 8 février 2019 pour une valeur totale de cent quarante-cinq mille euros (145 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 1er mars 2019, volume 2019P, numéro 3982.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était

AVOVENTES

La réversion d'usufruit au profit du vendeur constituée aux termes de l'acte de donation mais non acceptée alors par lui s'es: trouvée réalisée par suite du décès du donateur survenu le 2 août 2019.

Cession conjointe de l'usufruit et de la nue-propiété

Il convient de répartir la plus-value globale entre le nu-propiétaire et l'usufruitier au prorata des droits qu'ils détiennent conformément à la ventilation effectuée entre eux du prix de vente.

Pour la ventilation du prix d'acquisition il convient d'appliquer le barème de l'article 669 du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.
Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :



Obligation déclarative

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.
Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.
Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de CENT QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (148 000,00 EUR).

Droits

				Mt à payer
Taxe départementale 148 000,00	x	4,50 %	=	6 660,00
Taxe communale 148 000,00	x	1,20 %	=	1 776,00
Frais d'assiette 6 660,00	x	2,37 %	=	158,00
			TOTAL	8 594,00

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'État 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	148 000,00	0,10%	148,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

Purge du droit de retractation

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à ANNEMASSE des 23 et 24 mars 2021.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les **BIENS** étant destinés à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 24 mars 2021.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

Remise des pieces

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'**ACQUEREUR** :

*Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.

*Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

*Les informations financières suivantes :

*Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.

*Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.

*L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.

*La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.

*La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.

*Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

L'**ACQUEREUR** déclare :

*que ces pièces lui ont été communiquées par mail avec son accord,

*que ces pièces étaient jointes au mail.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie contre le risque d'éviction

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

Garantie de jouissance

Le **VENDEUR** déclare :

- *que le **BIEN** était loué à [REDACTED] suivant bail d'habitation sous seings privés en date du 18 octobre 2013, demeure annexe
- *que ce locataire a libéré les lieux ce lui-même sans qu'un congé lui ait été adressé ainsi qu'il résulte de la lettre de résiliation de bail en date du 15 octobre 2020, demeure annexée
- *qu'il n'a donc délivré aucun congé motivé par la vente du **BIEN** ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

Garantie hypothécaire

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

Un état hypothécaire délivré le 14 avril 2021 et certifié à la date du 12 avril 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

Servitudes

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- *ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- *qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Etat du bien

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

*des vices apparents,

*des vices cachés.

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

*si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,

*ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Contenance du terrain d'assiette

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

Impôts et taxes

Impôts locaux

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règle ce jour par la comptabilité du notaire soussigné, au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, **le prorata de taxe foncière s'élevant à la somme de 340,21 Euros (597 € x 208 jours / 365 jours = 340,21 €)**, et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Contrats de distribution et de fourniture

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

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

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

Assurance

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet

mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Contrat d'affichage

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 10 mai 2021 sous le numéro CU 074012 21 H0306.

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Délivré par le Maire au nom de la commune

Dossier n° **CU 074012 20 H0842**

Déposé le : 30/11/2020

Demandeur : Maître François-Xavier ROCHETTE

3, rue du Faucigny

74100 ANNEMASSE

Adresse terrain : 46, rue du Brouaz

74100 ANNEMASSE

Parcelle : A4310

Superficie : 5 729,00 m2

Cadre 2 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Annemasse approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24/01/2008, révisé le 03/07/2017, modifié le 18/10/2018, le 27 juin 2019 et le 19/11/2020 ;

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :

Zone UB : Zone urbanisée à dominante d'habitat petit collectif et pavillonnaire

Cadre 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Terrain concerné par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome d'Annemasse.

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION

Le terrain de la demande est situé à l'intérieur du périmètre du droit de préemption renforcé au bénéfice de la commune.

Avant toute mutation de terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera

l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 5 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

- Terrain affecté par le bruit d'infrastructures de transports terrestres classées par arrêté préfectoral n° DDT-2020-1036 du 19/08/2020 : voie classée en catégorie 1
- Terrain affecté par l'emprise de l'Emplacement réservé n° 25 au Plan Local d'Urbanisme pour élargissement à 12m de la rue du Brouaz au profit de la commune
- La commune est située dans une zone de sismicité **moyenne (4)**.

Cadre 6 : REGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L 332-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

TAXES :

Les contributions cochées ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

* Taxe d'Aménagement (TA) : - Part communale : 5 %

- Part départementale : 2,5 %

* Redevance d'Archéologie Préventive : 0,4 %

PARTICIPATIONS :

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) :

- par le permis de construire,

- le permis d'aménager,

- les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

-

Participations préalablement instaurées par délibération :

*Participation au financement du réseau d'assainissement collectif.

Cadre 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

Fait à ANNEMASSE, le 10 mai 2021

Pour Le Maire,

Le Premier Adjoint

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

Durée de validité

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date

du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Attention

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

Prolongation de validité

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration de délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

Délais et voies de recours

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

Une copie de ce document demeure annexé aux présentes.

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

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

Les parties :

*s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;

*reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;

*déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 9 avril 2021.

Par lettre en date du 16 avril 2021, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis dix ans

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

*aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,

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

DIAGNOSTICS

Diagnostics techniques

Plomb

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a été construit depuis le 1er janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

*soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,

*soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,

*soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties privatives

Un état établi par EI EXPERTISE IMMOBILIERE, Expert, demeurant à LAMOURA (39310), 153, chemin Sous La Roche, le 18 mars 2021, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de mission décrite à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Pour les parties communes

Un diagnostic technique établi par la Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage, le 29 octobre 2003 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« *Présence de matériaux et produits non friables contenant de l'amiante, dans les parties privatives :*

Localisation : Circulation sous sol - Allée C

Nature du matériau : 4 conduits ventil. fibro

Etat de conservation : Bon état de conservation

Ce diagnostic porte seulement sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002.

Le rédacteur des présentes précise que le syndicat des copropriétaires devra être mis en demeure par le propriétaire de mettre à jour rapidement le diagnostic amiante par rapport aux nouvelles modalités issues des arrêtés de décembre 2012 et juin 2013.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

*qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;

*qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;

*qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;

*que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mērule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mērule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par IMMO'DIAG, EXPERTISES, Expert, demeurant à ARCHAMPS (74160), 310, avenue Marie Curie, Immeuble Europa, répondant

aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 18 novembre 2020, annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Anomalies et/ou constatations diverses relevées : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont : La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage

Les constatations diverses concernent :

« Des installations, parties d'installations ou spécifiés non couvertes par le présent diagnostic.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- *Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- *Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- *La valeur isolante du bien immobilier.
- *La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi par IMMO'DIAG, EXPERTISES, Expert, demeurant à ARCHAMPS (74160), 310, avenue Marie Curie, Immeuble Europa, le 18 novembre 2020, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- *Consommation énergétique : *DPE vierge, consommations non exploitables*
- *Emissions de gaz à effet de serre : *DPE vierge, consommations non exploitables*
- *Numéro d'enregistrement ADEME : 2174L2000236K

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

*Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

*La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urba-

nisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

*Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

*Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

Il résulte du plan demeuré ci-annexé que le **BIEN** objet des présentes est situé en dehors de la zone d'exposition aux bruits.

Radon

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

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

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

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

*aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

*améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

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

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

*Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

*Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

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

Dispositifs particuliers

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'ACQUEREUR a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

Broyeur

En ce qui concerne le lot 87 (appartement)

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

Colonne montante électrique

La colonne montante électrique désigne l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage.

La loi ELAN numéro 2018-1021 en date du 23 novembre 2018, publiée au Journal Officiel le lendemain, apporte trois distinctions sur le régime de ces colonnes montantes :

*Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi ELAN appartiendront au réseau public de distribution d'électricité. Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi précitée, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages pourront :

*Soit notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.

*Soit revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.

*Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi ELAN appartiendront au réseau public de distribution d'électricité.

*Les colonnes montantes électriques, dont la propriété est détenue par les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages, pourront être transférées, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Elles seront transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'ACQUEREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

Diagnostics environnementaux

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du

Code de la santé publique mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 20 mars 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint

A cet état sont joints :

*la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.

*la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 9 février 2006.

Les risques pris en compte sont :

Date : Aléa :

19/11/2001 Inondation

Aucuns travaux prescrits.

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

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

Liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

Date arrêté : Aléa :

26/10/1993 Inondations et coulées de boue

01/10/1996 Séisme

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Fretait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

*Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

*Les zones d'exposition moyenne qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

*Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

*Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa faible.

Une copie de la cartographie est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

*La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

*La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

*La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

*La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 4 mai 2021 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'**ACQUEREUR** et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est annexé.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

Immatriculation du syndicat des copropriétaires

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

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AB8-219-263.

Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

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

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

Fiche synthétique

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 11 novembre 2019 dont une copie est annexée.

Emprunt collectif

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens

conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

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

Fonds de travaux

L'article 14-2 II de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie. Le décret numéro 2016-1914 du 27 décembre 2016 ainsi qu'un arrêté du même jour sont venus préciser ce régime de fonds de travaux.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

L'état daté délivré par le syndic révèle l'existence d'un fonds de travaux Loi ALUR s'élevant à la somme de 86,72 Euros. Cette somme reste attachée aux lots vendus sans remboursement par l'Acquéreur au Vendeur.

Ascenseur - réglementation

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

*de vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

*de vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

*de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

L'ACQUEREUR est informé que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

garantie de superficie

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 50,15 M² pour le lot numéro QUATRE-VINGT-SEPT (87)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la Compagnie Nationale d'Expertise et de Mesurage, le 24 avril 2006, annexée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

Statut de la copropriété

Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que :

*le syndic de l'immeuble est IBG, 13 Rue Bois de la Rose, 74100 VILLE-LA-GRAND (HAUTE-SAVOIE) ;

*l'immeuble est assuré par les soins du syndic par la compagnie ALLIANZ suivant police numéro 56069099 souscrite par l'intermédiaire du Cabinet PERILLAT FRERES sis à SALLANCHES 574700), 130, rue Justin.

L'**ACQUEREUR** s'oblige :

*à respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété ;

*à supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Les formalités de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas révélé d'empêchement à la réalisation des présentes.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 4 mai 2021.

Cet état est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

- I - Principes de répartition

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** de la charge du paiement des créances de la copropriété :

*les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;

*le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;

*le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;

*le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

*le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

B - Travaux :

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard le 24 mars 2021, date de l'avant-contrat intervenu entre les parties, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date.

Absence de convocation à une assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

Le **VENDEUR** atteste en outre n'avoir reçu depuis la conclusion de l'avant-contrat de convocation pour une assemblée ces copropriétaires, ni avoir reçu précédemment à l'avant-contrat de convocation pour une assemblée générale entre celui-ci et ce jour.

Les parties reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Etant ici précisé que les travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 Juillet 1965) entre le compromis et la vente resteront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

- II - Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement à la charge du **VENDEUR** : le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- . l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;
- . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;
- . et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;
- . les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** rembourse ce jour, par la comptabilité de l'Office Notarial, **le prorata des charges du trimestre en cours s'élevant à la somme de 113,30 Euros** et dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR**, qui lui en donne bonne et valable quittance.

Dont Quittance

- Règlement à la charge de l'**ACQUEREUR** : l'**ACQUEREUR** supportera :
 - . les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;
 - . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Les parties feront leur affaire personnelle du règlement des sommes dues au titre des travaux incombant au **VENDEUR** mais réclamées par le syndic à l'**ACQUEREUR**.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de fonds de roulement ainsi constaté par l'état délivré par le syndic. Les provisions versées par le **VENDEUR** et comptabilisées dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, prêts, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 mars 1967 lui seront remboursées par l'**ACQUEREUR** selon les modalités qui sont précisées par le syndic dans l'état daté que ce dernier a délivré préalablement aux présentes.

L'état daté délivré par le syndic révèle l'existence de provisions spéciales s'élevant à la somme de 402,67 Euros. Cette somme est remboursée ce jour, par la comptabilité du notaire soussigné, par l'Acquéreur au Vendeur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

Dont Quittance

Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété. A cette occasion, l'**ACQUEREUR** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial de Maître François-Xavier ROCHETTE, Notaire à ANNEMASSE (74100), 3, rue du Faucigny, représentant le **VENDEUR**, détenteur des fonds.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les BIENS et DROITS immobiliers présentement vendus appartiennent à concurrence de l'usufruit à **AVOVENTES** et à concurrence de la nue-propiété à **AVOVENTES** par suite des faits et actes suivants :

I°/ Originellement, lesdits biens dépendaient de la communauté existant entre **AVOVENTES** par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

AVOVENTES

Suivant acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 29 avril 2004,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte, Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANECY, le 28 juin 2004, volume 2004P, numéro 9893.

II°/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Thierry CAILLAUD, Notaire à ANNEMASSE, le 8 février 2019, et contenant donation :

Par :

AVOVENTES

Au profit de :

AVOVENTES

De la nue-propiété des biens ci-dessus désignés.

Cette donation a eu lieu sous les charges et conditions prévues en pareille matière, savoir :

- Réserve du droit de retour,
- Interdiction d'aliéner,
- Interdiction d'hypothéquer,
- Action révocatoire.

Les droits que [REDACTED] s'est réservé aux termes dudit acte, se sont éteints par suite de son décès survenu à ANNEMASSE (74100), le 2 août 2019.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 1er mars 2019, volume 2019P, numéro 3982.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Originellement, lesdits biens appartenaient à [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Yves NONON, Notaire à ANNEMASSE, le 25 août 1997, Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte, Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 24 septembre 1997, volume 1997P, numéro 13209.

NEGOCIATION

La vente a été négociée par l'Agence FONCIA TRANSACTION BASSIN LEMANIQUE sise à ANNEMASSE (74100), 10, rue des Amoureux, titulaire d'un mandat donné par le vendeur sous le numéro 89914 en date du 21 janvier 2021, non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de NEUF MILLE EUROS (9 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est régie par la comptabilité de l'office notarial.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

*en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

*en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : ANNEMASSE (74100), 46A, rue du Brouaz

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en l'Office Notarial de Maître François-Xavier ROCHETTE, Notaire à ANNEMASSE (74100), 3, rue du Faucigny

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- *les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- *les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- *les établissements financiers concernés,

- *les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- *le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- *les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

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.

