

2014 D N° 2439  
VHAB

Date : 21/02/2014  
Volume : 2014 P N° 1256

(p)	issement d'	3603	170 000,00 EUR *	3,80 %=	6 460,00 EUR
S		Y125	6 460,00 EUR *	2,37 %=	153,00 EUR
		3150	170 000,00 EUR *	1,20 %=	2 040,00 EUR
		V140	16 368,00 EUR *	19,00 %=	3 110,00 EUR
		0160	18 973,00 EUR *	0,50 %=	95,00 EUR
LA PUBLIC	CIERE	2014 D N° 2439		Date : 21/02/2014	
		VHAB		Volume : 2014 P N° 1256	
		0320	18 973,00 EUR *	4,50 %=	854,00 EUR
		0388	18 973,00 EUR *	2,00 %=	379,00 EUR
		0398	18 973,00 EUR *	0,30 %=	57,00 EUR
		0411	18 973,00 EUR *	8,20 %=	1 556,00 EUR
		CSI	170,00 EUR		
					Droits : 14.704,00 EUR
					TOTAL

+value = 6

170 000 €

L'AN DEUX MILLE QUATORZE  
LE VINGT-NEUF JANVIER

Maître Yannick GARNIER, notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Yannick GARNIER, François MINGUET notaires associés", titulaire d'un Office notarial à THONON LES BAINS (74200) 8 avenue du Général de Gaulle,

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

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

\_\_\_\_\_ musicien, et \_\_\_\_\_ pharmacienne, son épouse, demeurant ensemble à PUBLIER (74500), 75 C Rue du Moulin.

Nés savoir :

- Monsieur à TAMALOUS (ALGERIE), le 5 octobre 1969.
- Madame à THONON LES BAINS (74200), le 31 janvier 1971.

Tous deux de nationalité Française.

Mariés sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de THONON LES BAINS (74200), le 25 septembre 1999 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

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

**ACQUEREUR**

\_\_\_\_\_ cordonnier, et \_\_\_\_\_ sans profession, son épouse, demeurant ensemble à THONON LES BAINS (74200), 19 Chemin des Tréflons.

Nés savoir :

- Monsieur à THONON LES BAINS (74200), \_\_\_\_\_

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

De nationalité Française.

De nationalité Turque.

Mariés sans contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de MELIKGAZI (TURQUIE), le 6 novembre 2012, mais se trouvant soumis au régime légal français de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant établi le premier domicile conjugal en France.

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

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

#### **DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et de ses suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Et pour la validité de l'opposition éventuelle du syndic au versement des fonds, en l'étude du notaire soussigné.

#### **PRESENCE ou REPRÉSENTATION**

Toutes les parties sont ici présentes à l'exception de [REDACTED] représentée par [REDACTED], son épouse, demeurant à PUBLIER (74500), 75C Rue du Moulin,

En vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous seing privé demeurée ci-annexée après mention.

#### **OBJET DU CONTRAT**

Le VENDEUR vend, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés, tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

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

#### **DESIGNATION**

##### **Commune de THONON LES BAINS (74200)**

Dans un ensemble immobilier situé 30, Avenue des Romains

Comprenant 2 bâtiments, à savoir :

- Un bâtiment A
- Un bâtiment B

Ledit ensemble immobilier cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
T	251	30 Avenue des Romains		0	04	30

La parcelle T 251 constitue partie du lot n°1 du lotissement des Aricoques autorisé suivant arrêté préfectoral du 27 Octobre 1939.

Les pièces constitutives de ce lotissement ont été déposées au rang des minutes de Me BOZON-VERDURAZ, Notaire à THONON LES BAINS, aux termes d'un acte reçu par lui le 15 Novembre 1939. Une copie authentique de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 1er Décembre 1939 volume 312 numéro 83.

La parcelle T 251 constitue partie du lot n°1 du lotissement des Aricoques autorisé suivant arrêté préfectoral du 27 Octobre 1939.

Les pièces constitutives de ce lotissement ont été déposées au rang des minutes de Me BOZON-VERDURAZ, Notaire à THONON LES BAINS, aux termes d'un acte reçu par lui le 15

Novembre 1939. Une copie authentique de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 1er Décembre 1939 volume 312 numéro 83.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître BALLARA-BOULET, notaire à THONON LES BAINS, le 6 novembre 2003, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de THONON, le 14 novembre 2003, volume 2003P, numéro 7897.

Ayant fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 5 Février 2004, publiée le 12 Février 2004 volume 2004P numéro 1261.

**La consistance des biens et droits immobiliers est la suivante :**

**LOT NUMERO TROIS (3)**

Ce lot comprend la jouissance exclusive et particulière d'une place de stationnement dans le bâtiment B au rez de chaussée.

Et les 350/1.000èmes des parties communes générales du bâtiment B.

Et les 35/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO CINQ (5)**

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière d'un appartement de type 3 avec balcon au premier étage du bâtiment A constitué de :

Entrée avec dégagement, salon, cuisine, deux chambres, salle de bains, WC,

Et les 319/1.000èmes des parties communes générales du bâtiment A.

Et les 287/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT NUMERO SEPT (7)**

Ce lot comprend la propriété exclusive et particulière de combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m au second étage du bâtiment A,

Et les 39/1.000èmes des parties communes générales du bâtiment A.

Et les 35/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Sont demeurés ci-annexés :

- un extrait du plan cadastral

- et un extrait de plan tiré du GEOPORTAIL DES SAVOIE.

**LOI CARREZ**

En application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative du ou des lots entrant dans le champ d'application de cette loi, est de 66,10 m<sup>2</sup> ainsi qu'il résulte d'un certificat de surface privative établi le 5 Novembre 2013 par le cabinet METAM TANRIVERDI à THONON LES BAINS (74200) 28 ter Chemin de Froid Lieu, demeuré ci-annexé après mention.

Conformément à l'article 4-3 du Décret du 23 mai 1997, l'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire soussigné un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie du bien vendu ainsi que l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

L'immeuble objet des présentes est vendu, par :

\_\_\_\_\_ à concurrence de la totalité en pleine propriété.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

L'immeuble objet des présentes est acquis, par :

\_\_\_\_\_ à concurrence de la totalité en pleine propriété.

**EFFET RELATIF**

**Concernant les lots 3, 5 et 7 :**

- Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître Nadia BALLARA-BOULET, notaire à THONON LES BAINS le 14 février 2005, publié au Service de la Publicité Foncière de THONON, le 4 mars 2005, volume 2005P, numéro 1818.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

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

### **PROPRIETE-JOUISSANCE**

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

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

### **PRIX**

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de : CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170000,00 EUR.)

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

### **DONT QUITTANCE**

### **DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS - PRIVILEGE**

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué ce paiement en totalité au moyen des deniers d'un prêt que l'établissement prêteur ci-après nommé vient de lui consentir à cet effet aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné aujourd'hui même.

Les caractéristiques principales du prêt sont les suivantes :

- prêteur : La société **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, société anonyme, au capital de 903.917.969,50 Euros, dont le siège social est à PARIS cedex 01 (75050) 19 rue des capucines, identifiée sous le numéro SIREN 542 029 848 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS.
- nature du prêt : prêt FONCIER LIBERTE
- montant : 170.000,00 Euros
- durée : 360 mois
- taux : 4,10 %

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

### **INSCRIPTION**

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

### **DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION**

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que l'IMMEUBLE vendu est achevé depuis plus de 5 ans.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

A cet égard, le VENDEUR, personne physique, déclare :

- que son domicile est bien celui indiqué en tête du présent acte ;

- que le service des impôts dont il dépend est celui de THONON LES BAINS: Hôtel des Impôts 36 Rue Vallon 74203 THONON LES BAINS Cedex  
- et que l'IMMEUBLE vendu lui appartient ainsi qu'il est indiqué au paragraphe " EFFET RELATIF " et qu'il avait alors une valeur de 109.000,00 Euros.

En outre, il reconnaît être informé :

- que le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers accompagné de l'éventuelle surtaxe prévue à l'article 1609 nonies G du Code général des impôts, sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la vente et versé au service de la publicité foncière avant l'exécution de la formalité fusionnée ou au service des impôts avant l'exécution de la formalité de l'enregistrement ;

- et que la plus-value résultant de la vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

La déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte au service de la publicité foncière dont dépend l'IMMEUBLE vendu ou lors de la présentation de l'acte au service des impôts pour enregistrement.

A cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Le notaire soussigné rappelle au VENDEUR l'obligation qui lui incombe en application de l'article 170, 1° du Code général des impôts, de reporter sur sa déclaration d'impôt n° 2042 CK, l'ensemble de ses revenus, bénéfices et charges pour l'année, et notamment le montant net imposable des plus-values réalisées sur la même période.

A ce titre, le VENDEUR se déclare parfaitement informé et reconnaît avoir reçu ce jour, une copie de la déclaration de plus-value afférente à la présente vente.

#### **CALCUL DES DROITS**

SUR LA SOMME DE : 170000,00 EUROS	
TAXE DEPARTEMENTALE 3,80%	6460,00 EUROS
TAXE COMMUNALE 1,20%	2040,00 EUROS
FRAIS DE RECouvreMENT (ETAT) 2,37%	153,00 EUROS
	<hr/>
TOTAL	8653,00 EUROS

#### **Contribution de sécurité immobilière**

perception prévue à l'article 879 du CGI : CENT SOIXANTE-DIX EUROS (170,00 €.)

#### **ATTESTATION DU CONTENU DES ENONCIATIONS NECESSAIRES A LA PUBLICATION**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur 7 pages, contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

### CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré le 11 Décembre 2013 par l'autorité compétente, ledit certificat est ci-annexé.

Les parties reconnaissent avoir reçu de Me Yannick GARNIER susnommé toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu dudit certificat et en avoir parfaitement saisi la portée.

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente n'est pas soumise au droit de préemption urbain institué par le Code de l'urbanisme.

En effet, celle-ci porte sur des biens remplissant les conditions d'exclusion prévues par les textes, à savoir :

- que les locaux vendus, ainsi que les locaux accessoires éventuels constituent un seul local à usage d'habitation ou à usage professionnel, ou à usage professionnel et d'habitation, compris dans un bâtiment dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié depuis plus de dix ans.

- et que lesdits locaux ne sont pas situés à l'intérieur d'un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L. 211-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte du certificat d'urbanisme ci-annexé.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement vendus dépendent de la communauté de biens existant entre les époux [REDACTED] vendeurs,

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, avec d'autres biens, au cours et pour le compte de ladite communauté,

De [REDACTED], responsable qualité, et [REDACTED] ouvrière, son épouse, demeurant ensemble à MORGES 1110 (SUISSE) 19 Avenue de Lonny

Nés savoir : le mari à NOGENT SUR MARNE (Oise) le 9 Juillet 1949 et l'épouse à AÏT BELKACEM, TIFLET (MAROC) le 1<sup>er</sup> Janvier 1944,

Aux termes d'un acte reçu par Me Nadia BALLARA-BOULET, Notaire à THONON LES BAINS, le 14 Février 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 109.000,00 Euros payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 4 Mars 2005 volume 2005P numéro 19818.

### ORIGINE ANTERIEURE

#### Du chef des époux LEBLANC

Lesdits biens dépendaient de la communauté existant entre les époux [REDACTED] sus-nommés,

Par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de [REDACTED] retraité et [REDACTED] retraitée, son épouse, demeurant à ARMOY (Haute-Savoie), Sur la Villat,

Aux termes d'un acte reçu par Me BALLARA-BOULET, Notaire sus-nommé, le 17 Avril 2001.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 19 Avril 2001 volume 2001P numéro 2640.

#### Du chef des époux VEUILLEZ

Lesdits biens dépendaient de la communauté existant entre les époux [REDACTED] sus-nommés, par suite des faits et actes suivants :

\* **le terrain** : Pour en avoir fait l'acquisition des Consorts SARTORE-GALLO, Aux termes d'un acte reçu par Me Jean THOME, Notaire à THONON LES BAINS, me 10 juin 1959.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 750.000 Francs payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 30 Juillet 1959 volume 757 numéro 6.

**\* les constructions** : pour les avoir fait édifier.

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

### **CHARGES ET CONDITIONS**

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

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

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

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

#### **CONTENANCE**

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

La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi n° 96-1107 visée ci-dessus :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2-) SERVITUDES**

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

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

Aux termes du cahier des charges du lotissement établi suivant acte sous seing privé en date à LA BAUME du 10 Juin 1939, il a été convenu ce qui suit littéralement rapporté :

Article 4 : Servitudes :

(...)

2) Servitude ou zone non aedificandi de trois mètres de largeur réservée de chaque côté de l'impasse à créer et du côté Nord du chemin rural n°154.

Article 5 : Voirie – Chemin privé :

Il sera établi par les vendeurs un chemin privé en impasse clos de six mètres de largeur et cinquante trois mètres cinquante de longueur moyenne avec une pente de seize millimètres partant du chemin rural n°15 des Aricoques.

Ce chemin sur lequel les acquéreurs des lots auront seulement le droit de passage sera construit avec des matériaux de toute sorte selon les procédés en usage. Il restera la propriété des vendeurs, de même que son sol et son sous-sol. Toutefois, les acquéreurs des lots devront participer à son entretien par parts égales et constituer un syndicat pour l'entretien du chemin.

Les lots orientés du nord au sud seront desservis par l'impasse privée sur le chemin rural n°15 : les lots numéros un et deux seront aussi desservis directement par le chemin rural n°15.

Article six : Eau, électricité : La canalisation d'eau potable et la ligne électrique de la Ville installées dans le chemin rural n°15 fourniront l'eau potable et la lumière. Les vendeurs feront établir dans le chemin privé du lotissement la canalisation d'eau potable et la ligne électrique s'y raccordant. Aux acquéreurs des lots incomberont les branchements particuliers.

Pour l'éclairage électrique du chemin privé, les acquéreurs contribueront par parts égales à la dépense du courant et de la lampe électrique.

3-) ASSURANCES

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

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

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

5-) ABONNEMENTS DIVERS

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

A cet égard le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

- la distribution de l'électricité du bien vendu est assurée par la société EDF au tarif réglementé

- la distribution du gaz du bien vendu est assurée par la société GDF au tarif réglementé.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard desdites sociétés, résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz précités. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

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

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

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

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

La vente a lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et le cas échéant de leurs actes modificatifs et complémentaires ; l'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement au présent acte, ainsi qu'il le reconnaît.

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

#### **REMBOURSEMENT DU PRORATA DE LA TAXE FONCIERE ET DE LA TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES**

Par dérogation à ce qui a été indiqué ci-dessus sous le paragraphe des "Charges et Conditions", l'ACQUEREUR a remboursé aujourd'hui même au VENDEUR, qui en consent quittance sans réserve, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en fixant dès à présent, en accord avec le VENDEUR, le montant de ce prorata, lequel a été fixé en prenant notamment pour base de calcul le montant desdites taxes versé l'année passée.

#### **DELAI DE RETRACTATION**

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

Il est ici précisé qu'un avant-contrat sous seing privé en date du 20 Novembre 2013 a précédé le présent acte, et que conformément aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code susvisé, cet acte a été notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec avis de réception présentée la première fois le 22 Novembre 2013 pour Madame ERTEKIN et le 12 Décembre 2013 pour Monsieur ERTEKIN dont une copie est ci-annexée.

L'ACQUEREUR reconnaît :

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

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

#### **DECLARATIONS**

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

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

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,

- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

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

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

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

D'une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au service de la publicité foncière de THONON LES BAINS le 4 Mars 2005 volume 2005V numéro 888, au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DES ALPES, en vertu d'un acte reçu par Me BALLARA-BOULET, Notaire à THONON LES BAINS, le 14 Février 2005, pour sûreté d'une somme en principal de 103.000,00 Euros et en accessoires de 15.540,00 Euros ; ladite inscription ayant effet jusqu'au 10 Février 2032.

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres charges ou restrictions susceptibles de porter atteinte au droit de propriété.

Le VENDEUR déclare s'obliger à obtenir mainlevée et justifier de la radiation à ses frais.

### **3/- Concernant la copropriété**

Le VENDEUR déclare :

- qu'il existe un syndic bénévole : Monsieur Bourbia BOUHADRA demeurant à THONON LES BAINS (74200) 30 Avenue des Romains.

- qu'une note délivrée par le syndic est ci-annexée ;
- qu'il n'a reçu dudit syndic aucune convocation à une assemblée dont la tenue a été fixée à une date postérieure à celle de la présente vente ;
- subroger expressément l'ACQUEREUR, qui l'accepte, dans tous les droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée des copropriétaires.

Les appels de fonds qui interviendront à compter de ce jour seront à la charge de l'ACQUEREUR, mais tous les travaux votés antérieurement ou décidés par le syndic en cas d'urgence, commencés ou non à ce jour, resteront à la charge du VENDEUR qui s'y oblige.

Notification du présent acte sera faite auprès du syndic de copropriété par les soins du notaire soussigné d'une part conformément à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et d'autre part conformément à l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

### **DECLARATIONS DU VENDEUR CONCERNANT LA CONSISTANCE ET L'AFFECTATION DU LOT VENDU**

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a pas effectué dans le lot vendu, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires.

- qu'il n'a pas irrégulièrement modifié la consistance du lot vendu par une annexion ou une utilisation privative de parties communes.

### **ANAH**

Le VENDEUR déclare, pour le bien objet du présent acte :

- n'avoir jamais déposé aucune demande de subvention auprès de l'Agence nationale de l'habitat au cours des 10 années écoulées ;
- n'avoir obtenu dudit organisme aucune subvention dans le même délai.

### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent acte.

Ce dossier de diagnostic technique a été réalisé par le cabinet METAM TANRIVERDI à THONON LES BAINS (74200) 28 Ter Chemin de Froid Lieu.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

L'original de cette attestation est ci-annexé.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

### **VICES CACHES**

Du fait de la délivrance des différents diagnostics énumérés ci-dessus et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « charges et conditions », le VENDEUR est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

De ces différents documents, il résulte notamment :

### **SATURNISME**

L'immeuble objet du présent acte ayant été construit après le 1er janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence de plomb.

### **AMIANTE**

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-16 et suivants du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code, doit être effectué tant pour les parties privatives que pour les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation.

#### **Parties privatives**

Le « dossier amiante - Parties privatives » mentionné à l'article R. 1334-29-4 du Code de la santé publique est ci-annexé.

De ce dossier établi par le cabinet METAM TANVERDI le 5 Novembre 2013 demeuré ci-annexé, il résulte :

*1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.1, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.*

#### **Parties communes**

Le « dossier technique amiante » mentionné à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique est ci-annexé.

De ce dossier établi par le cabinet HAJER France SARL à EVIAN LES BAINS (74500) 1 Place Porte d'Allinges, le 8 Avril 2003, il résulte :

#### ***Résultats des investigations :***

*Les locaux ne contiennent pas d'amiante détectable à l'œil nu dans les composants cités par les décrets ci-dessus.*

Enfin le notaire soussigné a attiré l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait qu'il devra communiquer le « dossier amiante - parties privatives » et/ou le « dossier technique amiante », à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique.

### **TERMITES**

L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L. 133-5 du Code de la

construction et de l'habitation. Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

Renseignements pris auprès du syndic, il apparaît qu'il n'a pas eu non plus connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans les parties communes de l'immeuble.

#### **INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ**

L'IMMEUBLE vendu comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

Conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure de gaz datant de moins de trois ans établi par le cabinet METAM TANRIVERDI le 5 Novembre 2013, est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'état de l'installation intérieure de gaz de l'immeuble vendu présente des **anomalies**

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

L'ACQUEREUR déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du VENDEUR.

#### **RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

L'immeuble vendu est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble vendu au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte:

##### **Concernant les risques naturels**

- Que l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 27/12/2007, concernant les risques

Crue torrentielle

Mouvement de terrain

##### **Concernant les risques miniers**

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

##### **Concernant les risques technologiques**

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

##### **Concernant les risques sismiques**

L'immeuble est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone de sismicité moyenne (4) conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

##### **Concernant les catastrophes naturelles, minières ou technologiques**

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle :

- en date du 11/04/2006 : inondations et coulées de boue

- en date du 12/03/1998 : inondations et coulées de boue.

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

#### **PERFORMANCE ENERGETIQUE**

L'IMMEUBLE vendu entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi par le cabinet METAM TANRIVERDI le 5 Novembre 2013, est ci-annexé.

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic (ou " de ce document ") aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé à l'ACQUEREUR qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

#### **INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

L'IMMEUBLE vendu comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans établi par le cabinet METAM TANRIVERDI le 5 Novembre 2013, est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble vendu présente des **anomalies**.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

L'ACQUEREUR déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du VENDEUR.

#### **ASSAINISSEMENT**

Le VENDEUR déclare :

- Que l'IMMEUBLE vendu est raccordé un réseau public de collecte destiné à recevoir les eaux usées domestiques.

- Qu'aucun déversement d'eaux usées autres que domestiques, sujet à autorisation du maire en vertu de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, ne s'effectue dans le réseau public de collecte.

#### **OBLIGATION D'INSTALLATION DE DETECTEURS DE FUMEE DANS TOUS LES LIEUX D'HABITATION**

Le notaire soussigné rappelle qu'à compter du 8 mars 2015, tout lieu d'habitation devra être équipé d'un détecteur de fumée normalisé conformément aux dispositions des articles R 129-12 à 129-15 du code de la construction et de l'habitation.

Etant précisé que la responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé incombe à l'occupant du logement.

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

LE VENDEUR ayant confié à l'agence 4807 IMMOBILIER à THONON LES BAINS (74200) 13 Avenue du Général de Gaulle la mission de vendre l'immeuble objet du présent acte ainsi qu'il résulte d'un mandat de vente de biens immobiliers numéro 1967, il s'oblige à verser à ladite agence la somme de HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (8750 €) toutes taxes comprises pour la rémunérer des frais et démarches faits pour son compte.

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

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

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

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

### **FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au service de la publicité foncière de la situation de l'IMMEUBLE.

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

### **REMISE DE TITRES**

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

### **POUVOIRS**

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

### **CERTIFICAT D'IDENTITE**

Le Notaire soussigné, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant directement auprès de l'office notarial -

Maitre Yannick GARNIER, notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Yannick GARNIER, François MINGUET notaires associés", titulaire d'un Office notarial à THONON LES BAINS (74200) 8 avenue du Général de Gaulle,

- Tél : 04-50-71-24-67 Fax : 04-50-71-95-33 - Courriel : formalites74040@notaires.fr.

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

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

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

### **DONT ACTE rédigé sur 20 pages.**

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête du présent acte,

A la date sus indiquée,

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

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

Suivent à la minute les signatures.

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

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

**CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Le soussigné, Maître Yannick GARNIER notaire à THONON LES BAINS, certifie le présent document conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité, ledit document établi sur quinze pages, dont cinq relevant de la partie normalisée et comportant aucun renvois, aucun blancs bâtonnés et aucu mots rayés nuls.

