





**LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47)**

Entrée B, au rez-de-chaussée, un appartement avec une terrasse et la jouissance privative d'un jardin, portant le numéro 3 au plan, constitué de : hall, dégagement avec placard, cuisine, séjour, deux chambres avec placard, wc, salle de bain,

Avec les trois cent soixante trois/dix millièmes (363/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

Ainsi que LE BIEN a été désigné aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Par ailleurs, il est expressément convenu entre les parties que seuls les plans annexés aux présentes ont un caractère contractuel, à l'exclusion des plaquettes commerciales et maquettes qui ont pu être remises ou présentées à l'ACQUÉREUR.

Les comparants déclarent, en pareille occurrence, pour l'application des obligations résultant des présentes, vouloir se référer aux seules spécifications du plan annexé aux présentes.

En outre, le vendeur déclare que les distorsions pouvant éventuellement exister entre ces plans ne concernent que le seul aménagement intérieur du bien considéré, n'affectent pas la destination ou l'affectation de l'immeuble et n'emportent aucune modification de son aspect extérieur.

Le terme 'L'IMMEUBLE' désignera le ou les immeubles dont dépendent les fractions divisées et indivises objet de la présente vente qui seront elles-mêmes dénommées 'LE BIEN'.

**NATURE ET QUOTITE**

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

LE BIEN objet des présentes appartient à : La Société dénommée BATI-CONCEPT à concurrence de la totalité en pleine propriété

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

LE BIEN objet des présentes est acquis par : [REDACTED] à concurrence de la totalité en pleine propriété.

**REFERENCES DE PUBLICATION**

**EFFET RELATIF**

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître Marc-François JACQUIER, Notaire à SAINT JEAN D'AULPS en date du 2 octobre 2007 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 16 octobre 2007, volume 2007 P, numéro 6900

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

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Marc-François JACQUIER, notaire à SAINT JEAN D'AULPS, le 17 juin 2008 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS, le 9 juillet 2008, volume 2008 P, numéro 4155.

**CHARGES ET CONDITIONS**

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

### PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera à compter de ce jour propriétaire du sol et des constructions existantes, et ce dans le cadre de la loi sur la copropriété. En outre, il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification.

Il en aura la jouissance et en prendra possession lors de l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions précisées dans le cahier des conditions générales des ventes.

L'ACQUEREUR s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être entièrement libéré de son prix d'acquisition, un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sans l'accord écrit du VENDEUR.

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal, taxe à la valeur ajoutée incluse de **CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE EUROS (193.000,00 €)** Cette somme comprend :

- Le prix hors taxe, servant d'assiette à la taxe sur la valeur ajoutée

soit : ..... 161.371,24 €

- Et la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de : 19,60%

sur le prix hors taxe, soit : ..... 31.628,76 €

**TOTAL EGAL AU PRIX PRINCIPAL,**

ci : ..... 193.000,00 €

Le prix ainsi fixé est ferme et définitif

Ce prix ne tient pas compte :

- des frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,
- des frais et charges financières des emprunts qui seront contactés le cas échéant par l'ACQUEREUR ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
- des travaux particuliers demandés par l'ACQUEREUR,
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de la signature du contrat de réservation.

### PAIEMENT DU PRIX

Le prix principal ci-dessus fixé est et sera payable ainsi qu'il suit :

Signature contrat de réservation .....	5,00%	9.650,00 €
Fondations achevées .....	30,00%	57.900,00 €
Dalle sur rez inférieur réalisée , .....	20,00%	38.600,00 €
Mise hors d'eau .....	15,00%	28.950,00 €
Electricité et filerie passée .....	15,00%	28.950,00 €
Plomberie achevée .....	5,00%	9.650,00 €
Achèvement .....	5,00%	9.650,00 €
Mise à disposition des locaux ....	5,00%	9.650,00 €
Total égal,		
au surplus payable à terme ....	100,00%	193.000,00 €

### ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Les **FONDATAIONS** de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus sont **ACHEVEES** à ce jour, ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par Monsieur Noël COTTET DUMOULIN, économiste / pilote, domicilié 17 avenue de Corzent - Résidence l'Emeraude - 74200 THONON LES BAINS, immatriculé à l'INSEE sous le numéro 319 514 428, en date du 6 mai 2008.

En outre, il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur Noël COTTET-DUMOULIN susnommé en date du 12 mars 2009, dont une copie demeure annexée après mention, que les travaux en sont au stade :

**BATIMENT A & B : HORS D'EAU**

### PARTIE DU PRIX EXIGIBLE

Compte tenu de l'avancement actuel des travaux, la partie du prix exigible ce jour s'élève à 70,00%, soit à la somme de CENT TRENTE CINQ MILLE CENT EUROS (135.100,00 €).

Cette somme a été payée comptant au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

### DONT QUITTANCE D'AUTANT

Ce paiement a été effectué, savoir :

- à concurrence de la somme de NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (9.650,00 €) au moyen des fonds que L'ACQUEREUR a déposé en la comptabilité du Notaire soussigné au titre du dépôt de garantie en exécution du contrat préliminaire ci-après analysé en seconde partie, fonds pour lesquels L'ACQUEREUR donne par les présentes au dépositaire, l'ordre irrévocable d'effectuer le virement au compte du VENDEUR.

- à concurrence de la somme de CENT VINGT CINQ MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (125.450,00 €) par la comptabilité de l'office du notaire soussigné.

### DISPOSITIONS CONCERNANT LE PAIEMENT DU PRIX

#### 1°/ Exigibilité - Pénalités. :

Pour l'application des dispositions concernant le paiement du prix, il est convenu que LE VENDEUR informera L'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la survenance des événements ci avant indiqués.

La somme stipulée payable lors de chacun de ces événements devra être versée par L'ACQUEREUR dans un délai de dix jours à compter de l'émission de cette lettre.

Passé ce délai, L'ACQUEREUR devra payer en sus une pénalité calculée au « prorata temporis » sur la base de un pour cent par mois.

Ce versement ne libère pas L'ACQUEREUR de son obligation de payer et ne saurait être considéré comme un accord de délai de règlement.

#### 2°/ Lieu de paiement :

Toutes les sommes dues par L'ACQUEREUR en vertu du présent contrat devront être versées en la comptabilité du notaire soussigné.

#### 3°/ Indivisibilité :

En cas de décès de L'ACQUEREUR avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui restera du que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

Au cas où L'ACQUEREUR serait défaillant dans son obligation de payer la partie du prix stipulée payable à terme, LE VENDEUR aurait la faculté, un mois après une sommation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de se prévaloir d'office et sans formalité, de la résolution des présentes.

Ceci sans préjudice des délais qui pourraient être impartis à L'ACQUEREUR par le juge, conformément à l'article L. 261-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Si la résolution est prononcée pour une cause imputable à l'une ou l'autre des parties, la partie à laquelle elle est imputable devra verser à l'autre partie une indemnité forfaitaire non susceptible de modération ou de révision, de dix pour cent du prix de la vente.

Néanmoins, la partie à laquelle la résolution sera imputable sera tenue de réparer le préjudice que l'autre aura effectivement subi, si cette dernière partie le demande.

### PRIVILEGE DE VENDEUR - ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du prix, ainsi que de l'exécution des conditions de la présente vente en l'état futur d'achèvement, LE BIEN vendu demeurera affecté par privilège spécial réservé par LE VENDEUR indépendamment de l'action résolutoire.

Pour assurer le rang de ce privilège et le droit à l'action résolutoire, inscription sera prise dans le délai de deux mois à compter de ce jour, conformément à l'article 2379 du Code civil, pour avoir effet jusqu'au 31 décembre 2010.

### DECLARATIONS CONCERNANT LES DISPOSITIONS DES ARTICLES L.312-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION

L'ACQUEREUR déclare que le financement de l'opération immobilière, objet du présent acte, est et sera réalisé de la façon suivante :

#### 1°) INDICATION RELATIVE AU FINANCEMENT DU SOLDE DU PRIX

L'ACQUEREUR déclare expressément que le ou les prêts qui sont nécessaires à son financement ont été obtenus par lui, savoir deux prêts immobiliers de 32.100,00 € et 135.900,00 € émanant de la société dénommée CREDIT FONCIER DE FRANCE.

En conséquence et pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 312-17 du code de la consommation, l'ACQUEREUR portera de sa main ci-après la mention suivante :

#### Mention manuscrite

*"Je soussigné .... , reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées au présent acte, je recourrais néanmoins à un autre prêt pour payer le solde du prix de la présente vente, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice des articles L.312-1 du Code de la consommation prévoyant qu'en cas de financement par prêt, la vente doit être conclue sous condition suspensive de l'obtention du prêt."*

#### 2°) ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE LEGALE

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

### DECLARATIONS FISCALES

#### TAXATION DES PLUS-VALUES

LE VENDEUR déclare sous sa responsabilité :

- qu'il n'est pas soumis à l'occasion de la présente vente aux dispositions de la loi n° 76-660 du 19 juillet 1976 et des textes subséquents, l'article 11 de ladite loi excluant de son application les profits de construction;

- qu'il est soumis à l'impôt sur les sociétés.

#### IMPOTS SUR LA MUTATION

La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe à la valeur ajoutée, au taux de 19,60 %, ainsi qu'il est défini par l'article 257 7° du Code général des impôts.

De plus, celle-ci est également soumise :

- A la taxe de publicité foncière, au taux de 0,60 %, en vertu de l'article 1594 F. quinquies A. du même code.

- Et à la taxe au profit de l'Etat, au taux de 0,10 %, créée par la loi numéro 2004-1485 du 30 décembre 2004, article 95, III.

Il sera également perçu, sur le montant de la taxe de publicité foncière, le prélèvement au titre de frais d'assiette, de recouvrement, de dégrèvement et de non-valeurs, au taux de 2,50 %, ainsi que cela est prévu par l'article 1647 V. a. du Code général des impôts.

En conséquence, le prix du BIEN ci-dessus fixé à 193.000,00 € est stipulé taxe sur la valeur ajoutée incluse et s'élève hors taxes à la somme de 161.371,24 €.

LE VENDEUR précise que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par lui sur imprimé CA3, à la recette des impôts de THONON LES BAINS et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est le numéro FR 51 404 289 126 00017.

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de THONON.

#### CALCUL DES DROITS

BASE TAXABLE 161.371 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe d'Etat	161.371 €	0,10%	161 €
Taxe	161.371 €	0,60%	968 €
Prélèvement Etat	968 €	2,50%	24 €
<b>TOTAL</b>			<b>1.153 €</b>

#### MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur SEPT pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

/ FIN DE PARTIE NORMALISEE /

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.
- qu'elles ne font, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs.

### **PROMESSE DE CESSIION D'ANTERIORITE AU PROFIT DES PRETEURS**

LE VENDEUR s'engage à céder l'antériorité de l'inscription de privilège de vendeur ci-dessus réservée et à renoncer à l'action résolutoire au profit de tout organisme de crédit qui consentira un prêt à l'acquéreur pour le paiement de tout ou partie du prix de la vente et qui en ferait la demande.

Mais, dans ce cas, L'ACQUEREUR devra donner mandat irrévocable à l'établissement prêteur de verser à due concurrence les fonds prêtés à l'acquéreur à la comptabilité du Notaire soussigné.

En conséquence, et à cette condition, LE VENDEUR consent expressément dès maintenant à ce que l'inscription de privilège de vendeur à prendre à son profit en vertu des présentes, soit primée par toute inscription à prendre au profit de tous prêteurs de deniers.

Le représentant de la société venderesse ès qualités, oblige la société qu'il représente à réitérer la présente cession à première demande de tout organisme de crédit.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière et autres et le retour des pièces, domicile est élu en l'Office Notarial du notaire soussigné.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

LE BIEN sus-désigné en l'état futur d'achèvement est vendu à L'ACQUEREUR qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que LE VENDEUR et L'ACQUEREUR s'obligent réciproquement à exécuter et à accomplir savoir :

#### **SUR LE CAHIER DES CONDITIONS GENERALES DES VENTES :**

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné en date du 17 juin 2008, dont une expédition a été publiée au THONON le 9 juillet 2008, volume 2008P, numéro 4157, LE VENDEUR a établi sous la dénomination 'CAHIER DES CONDITIONS GENERALES DES VENTES' ou 'ANNEXE DES VENTES', un document contenant diverses informations et stipulations au profit de L'ACQUEREUR, charges et conditions devant s'appliquer à chaque acte de vente du programme de construction.

### SUR LES SERVITUDES :

Il est ici convenu que LE BIEN sus désigné est également vendu sous les servitudes qui seraient énoncées dans le cahier des conditions générales des ventes ci-dessus visé, et que les parties dispensent expressément le notaire soussigné de rapporter aux présentes.

### POUVOIRS DONNES AU VENDEUR :

L'ACQUEREUR réitère par ces présentes, les pouvoirs donnés au VENDEUR, tels qu'ils ont été définis dans le cahier des conditions générales des ventes.

Il est ici rappelé que :

- 1) - LE VENDEUR conserve malgré la présente vente la qualité de maître de l'ouvrage.
- 2) - L'ACQUEREUR constitue LE VENDEUR pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la réalisation du programme immobilier, et plus particulièrement, il lui confère tous pouvoirs à l'effet de :
  - passer tous les actes de disposition portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires et notamment pour satisfaire :
    - . aux prescriptions d'urbanisme;
    - . aux obligations imposées par le permis de construire;
    - . la desserte de l'ensemble et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.
  - effectuer toutes acquisitions quel qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'ensemble projeté soit à sa desserte.
  - passer toutes les conventions qui sont indispensables à la construction du BIEN objet des présentes, et notamment établir toutes conventions de voisinage, de cour commune, passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, de servitudes ou tel autre qu'il appartiendra.
  - apporter éventuellement à l'état descriptif de division et règlement de copropriété, les modifications qui pourront découler des prescriptions ou obligations ci-dessus.

### FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

En outre, L'ACQUEREUR devra rembourser au VENDEUR la quote-part afférente au BIEN dans les frais d'établissement du règlement de copropriété et état descriptif de division y compris dans la copie de ces actes, lesquels s'élèvent à DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €).

### FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION

LE VENDEUR déclare n'avoir fait état, vis-à-vis de L'ACQUEREUR d'aucun prêt destiné au financement de la construction, ce que L'ACQUEREUR reconnaît expressément. En conséquence la présente vente n'est pas soumise à la condition résolutoire prévue par l'article L.261-11 du Code de la construction et de l'habitation.

### GARANTIE DE L'ACHEVEMENT

Il est ici rappelé que conformément à l'article L.261-11-d) du Code de la construction et de l'habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement.

A ce sujet, LE VENDEUR déclare que les conditions propres de l'opération, qui vont être ci-dessous énoncées, constituent la garantie de l'obligation d'achever LE BIEN

au sens des articles R.261-17 et R.261-18, b), du Code de la construction et de l'habitation. Il est à cet égard donné connaissance à L'ACQUEREUR de cet article ainsi que de l'article R.261-20 dudit code :

'Article R.261-18 - *La garantie d'achèvement résulte de l'existence de conditions propres à l'opération lorsque cette dernière répond à l'une ou à l'autre des conditions suivantes :*

- b) *Si les fondations sont achevées et si le financement de l'immeuble ou des immeubles compris dans un même programme est assuré à concurrence de 75% du prix de vente prévu :*

- *par les fonds propres du vendeur,*  
 - *par le montant du prix des ventes déjà conclues,*  
 - *par les crédits confirmés des banques ou établissements financiers habilités à faire des opérations de crédit immobilier, déduction faite des prêts transférables aux acquéreurs des logements vendus.*

*Toutefois, le taux de 75% est réduit à 60% lorsque le financement est assuré à concurrence de 30% du prix de vente par les fonds propres du vendeur.*

*Pour l'appréciation du montant du financement ainsi exigé, il est tenu compte du montant du prix des ventes déjà conclues sous la condition suspensive de la justification de ce financement dans les six mois suivant l'achèvement des fondations.'*

'Article R.261-20 - *Pour l'application des dispositions de l'article R.261-18, b), ci-dessus, le contrat doit préciser :*

- *Que l'acheteur reconnaît être averti de la teneur desdites garanties,*  
 - *Que le vendeur tient à tout moment à la disposition de l'acheteur justification de ces garanties, en l'office du notaire ayant reçu l'acte de vente.*

*Les justifications sont constituées :*

- *en ce qui concerne le montant du prix des ventes déjà conclues par une attestation du notaire,*  
 - *en ce qui concerne les crédits confirmés et les fonds propres par une attestation délivrée par une banque ou un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier.'*

LE VENDEUR déclare qu'il est en mesure de justifier de cette garantie ainsi qu'il résulte d'un acte constatant la réalisation de la condition suspensive reçu par Maître Marc-François JACQUIER, Notaire à SAINT JEAN D'AULPS, le 8 août 2008, publié au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 27 août 2008, volume 2008P, numéro 5222.

#### ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Les bâtiments dont dépendent les fractions vendues en sont actuellement au stade HORS D'EAU, ainsi qu'il résulte de l'attestation délivrée par Monsieur Noël COTTET DUMOULIN, économiste / pilote, domicilié 17 avenue de Corzent - Résidence l'Emeraude - 74200 THONON LES BAINS, immatriculé à l'INSEE sous le numéro 319 514 428, en date du 12 mars 2009.

#### DELAI D'ACHEVEMENT

LE VENDEUR exécutera son obligation d'achever au cours du MOIS DE DECEMBRE DEUX MILLE NEUF.

Les conditions de majoration de délai sont énoncées au cahier des conditions générales des ventes sus-énoncé.

En outre, il est convenu que les jours de retard susceptibles de découler des faits précisés dans ledit cahier s'apprécieront à compter de la date de déclaration d'ouverture de chantier.

#### DUREE DES GARANTIES

GARANTIE	DELAI	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTES
VICES TOT APPARUS (Avant réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 mois	Le plus tardif des deux événements : Réception ou Expiration du mois suivant la prise de possession	Art 1642-1, 1648 al 2 du Code civil
PARFAIT ACHEVEMENT	1 an	Réception	Art 1792-6 du Code civil
ISOLATION PHONIQUE	1 an	Prise de possession	Art L. 111-11 du Code de la construction et de l'habitation
BON FONCTIONNEMENT Eléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	Art 1792-3 du Code civil
DOMMAGES - compromettant la solidité de l'ouvrage, - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ou bien affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	Art 1646-1, 1792 et 1792-2 du Code civil

#### ASSURANCES

##### ASSURANCE INCENDIE

L'ACQUEREUR sera tenu d'assurer LE BIEN le jour de sa mise à disposition constatée par la remise des clefs et le règlement de la dernière fraction du prix de vente, et, s'il y a lieu, des pénalités de retard qui pourraient être dues, ainsi que du coût des travaux complémentaires ou supplémentaires.

##### ASSURANCES DE DOMMAGES ET DE RESPONSABILITE

###### DECENNALE

Les garanties des vices et défauts de construction sont données dans le cahier des conditions générales des ventes.

Pour l'application des engagements pris par LE VENDEUR à cet égard, ce dernier déclare qu'il a souscrit un contrat d'assurance de dommages sous le numéro 43348742 et un contrat d'assurance couvrant sa responsabilité sous les numéros 3348786 et 43348811 dans les termes des articles L.243-2, L.241-1 et L.242-2 du Code des assurances.

Une copie des dispositions particulières est annexée à l'acte de dépôt ci-après visé.

### DECLARATIONS DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe sur LE BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- que ledit BIEN est franc et libre de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, de tout privilège immobilier spécial et de saisie
- que le syndic actuel de l'immeuble est : la S.A.R.L. TRANSACTIONS IMMOBILIERES THONONAISES T.I.T., 13 place Jules Mercier 74200 THONON LES BAINS.

- qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN présentement vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles énoncées tant aux présentes qu'aux pièces ci-jointes et annexées, celles résultant de L'IMMEUBLE, notamment celles stipulées dans le règlement de copropriété, celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi et des anciens titres de propriété.

### DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application des dispositions de l'article R 238-38 du Code du travail, le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes est en cours d'édification dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, il s'oblige à veiller à ce que le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage prévu par l'article L.235-15 du Code du travail lui soit remis par le coordonnateur lors de la réception de l'ouvrage et effectuer le dépôt au rang des minutes de l'office notarial du notaire soussigné dans le mois de la réception de l'ouvrage.

Une copie de cet acte de dépôt sera adressée à L'ACQUEREUR qui reconnaît de son côté avoir été informé de la nécessité de conserver ce document, lequel devra être transmis lors de chaque mutation du BIEN.

Il s'oblige également à en remettre un exemplaire au syndic de la copropriété.

### RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 27 décembre 2007, le ou les risques naturels pris en compte sont :

- crue torrentielle,
- mouvement de terrain.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité Ia soit aléa "*très faible mais non négligeable*" et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, la commune a fait l'objet de deux arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles en 1998 et 2006 pour inondations et coulées de boue.

Enfin, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

### DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

Conformément à l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation, LE VENDEUR a notifié le projet du présent acte à L'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, le 27 avril 2009, que l'acquéreur a reçu le 18 mai 2009.

L'ACQUEREUR ne souhaitant pas user du bénéfice du délai d'un mois à compter du jour de la notification qui lui en a été faite, pour signer l'acte authentique de vente, déclare vouloir signer sans attendre l'expiration de ce délai.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît avoir été mis, dès avant ce jour, en mesure de consulter les différents documents et pièces visés aux présentes.

Il confirme avoir reçu dès avant ce jour :

- . le projet de l'acte et de ses annexes; notamment les plans des lots vendus,
- . une copie du cahier des conditions générales des ventes;
- . une copie du règlement de copropriété - état descriptif de division.

Il confirme avoir parfaite connaissance des stipulations, charges et conditions contenues dans ces actes et s'engage expressément à leur stricte exécution.

Les comparants conviennent expressément qu'en cas de discordance ou d'omission, les dispositions et stipulations de l'acte de vente prévaudront sur celles du cahier des conditions générales des ventes ou de tous autres documents.

### SUR LE CONTRAT DE RESERVATION :

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date du 10 mars 2009 LE VENDEUR s'est obligé vis-à-vis de L'ACQUEREUR à lui vendre par préférence LE BIEN objet de la présente vente.

En contrepartie, L'ACQUEREUR a effectué un dépôt de garantie d'un montant de NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS

Ce dépôt a été fait à un compte ouvert au nom du réservataire en la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la SARL BATI CONCEPT, vendeur aux présentes par suite de l'acquisition faite de la Société dénommée LES CHATAIGNIERS, Société à Responsabilité Limitée au capital de 8.000,00 € ayant son siège social à PUBLIER (74500 Haute-Savoie) 69 chemin des Vignes identifiée sous le numéro SIREN 433 602 356 RCS THONON LES BAINS

Suivant acte reçu par Maître Marc-François JACQUIER, Notaire à SAINT JEAN D'AULPS le 2 octobre 2007

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de SEPT CENT CINQUANTE TROIS MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGTS EUROS ( 753.480,00 € )

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de THONON LES BAINS le 16 octobre 2007, volume 2007 P, numéro 6900.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

Pour l'origine antérieure les parties déclarent vouloir se référer à celle établie dans le cahier des charges et condition ci-dessus analysé et dispenser le notaire soussigné de la reporter ici.

### TAXE FONCIERE

Il est rappelé que - sauf délibération contraire prise par la commune dans les conditions prévues à l'article 1639 A du Code général des impôts en ce qui concerne la part de taxe foncière qui lui revient (art. 1383-V dudit code) - l'article 1383-I du Code général des impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement, notamment, les constructions nouvelles.

Toutefois, l'article 1406-11 du même code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire susvisée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès de l'Administration fiscale, dans les quatre vingt dix jours du changement qui affecte les propriétés, en l'occurrence l'achèvement des travaux.

Il appartiendra à L'ACQUEREUR aux présentes, en tant que propriétaire, de faire son affaire personnelle dans le délai précisé ci-dessus de la déclaration d'achèvement des travaux du BIEN présentement vendu, auprès du Centre des Impôts dont relève ce BIEN, et auprès duquel il pourra obtenir les renseignements et imprimés nécessaires.

### DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, en date du 17 juin 2008, il a été déposé au rang des minutes de l'office notarial :

- la copie de la demande de permis de démolir,
- la copie des arrêtés de transfert du permis de démolir,
- l'original du procès-verbal de constat d'affichage du permis de démolir,
- l'original de la demande de permis de construire,
- le récépissé de dépôt de la demande de permis de construire,
- l'original de l'arrêté de permis de construire, avec ses annexes,
- l'original du procès-verbal d'affichage du permis de construire,
- la copie de l'arrêté de transfert du permis de construire,
- la copie de l'attestation de non recours contre le permis de construire,
- la déclaration d'ouverture de chantier,
- la notice descriptive sommaire,
- le cahier des clauses techniques particulières contenant, pour chaque corps de métier, la description et la position des ouvrages à réaliser dans leurs marchés de travaux,
- la copie des dispositions particulières des contrats d'assurance,
- la quittance de primes des assurances (ou les bons à payer),
- les informations relatives aux risques naturels et technologiques.

### ANNEXE

Il sera annexé au présent acte comme en faisant partie intégrante :

- la lettre de notification du projet d'acte,
- le récépissé loi SRU,
- les plans des biens vendus,
- la notice descriptive technique,
- l'attestation de réception des documents,
- la lettre C,
- l'attestation d'avancement des travaux,
- la copie des dispositions particulières des assurances,
- l'état des risques naturels et technologiques.

### POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires 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.

### **NOTIFICATION AU SYNDIC DE L'IMMEUBLE**

La société venderesse dispense expressément le notaire soussigné de notifier la présente vente au syndic provisoire de l'immeuble déclarant en faire son affaire personnelle et sous son entière responsabilité.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Avant de clore, le notaire soussigné a informé les parties qui le reconnaissent des sanctions légales applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses affirmations de sincérité.

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

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

### **LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée BATI-CONCEPT au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

### **DONT ACTE sur QUINZE pages**

FAIT en l'étude du notaire soussigné, le jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

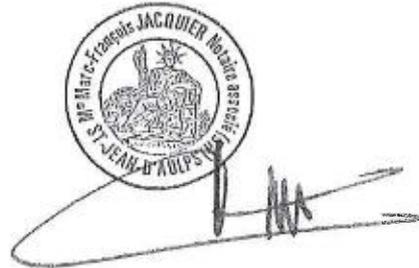
Suivent les signatures

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

Il certifie que l'identité complète des parties susnommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne la société dénommée BATI-CONCEPT au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

Il certifie la présente copie délivrée sur 16 pages, dont 7 pages pour la partie normalisée, conforme à la minute et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication, et approuve / renvoi / mot nul.

A SAINT JEAN D'AULPS  
Le 06 Juillet 2009

A circular notary seal for M. Marc-François JACQUIER, Notaire, located in Saint-Jean-d'Aulps. The seal features a central emblem with a crown and a shield, surrounded by the text "M. Marc-François JACQUIER Notaire" and "S. J. JEAN-D'AULPS". Below the seal is a handwritten signature in dark ink.