

Formule de publication

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

BUREAU DES HYPOTHÈQUES ANNECY	DÉPÔT	DATE
	2011 D N° 38823 VHAB	Date : 30/11/2011 Volume : 2011 P N° 20957
	3603 340 000,00 EUR * 3,80 %—	12 920,00 EUR
	Y125 12 920,00 EUR * 2,37 %—	306,00 EUR
	3150 340 000,00 EUR * 1,20 %—	4 080,00 EUR
	Salaires : 340,00 EUR	Droits : 17.306,00 EUR

11691002
JFB/MSF/



VENTE

Au profit de :

**L'AN DEUX MILLE ONZE ,
LE SEPT NOVEMBRE,**

**A ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Jean-François BARRALIER, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office
Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury,**

**Avec la participation de Maître Roger ACHARD Notaire à REIGNIER-
ESERY (Haute-Savoie), 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 qu'à l'assiette et au contrôle du calcul de tous salaires, impôts, droits et taxes afférents à la présente vente.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence pour la publicité foncière de l'acte ni pour le calcul de l'assiette des salaires, des droits et taxes afférents à la présente vente.

PARTIE NORMALISEE**IDENTIFICATION DES PARTIES****VENDEURS**

1/ [REDACTED] chauffeur, demeurant à LE MORNE ROUGE (97260) 28, Cité de la Falaise,

- Né à SAINT-PIERRE EN MARTINIQUE (97250) [REDACTED]
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ [REDACTED] ouvrière, demeurant à LE MORNE ROUGE (97260) 28, Cité de la Falaise,

- Née à SAINT-PIERRE EN MARTINIQUE (97250) [REDACTED]
Célibataire.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

[REDACTED] non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance en date du 30 juin 2011.

[REDACTED] non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance en date du 22 juin 2011.

ACQUEREURS

1/ [REDACTED] fonctionnaire de Police, demeurant à AMBILLY (74100) 13 rue Jean Jaurès bat D,

- Né à TOULON (83100) [REDACTED]
Célibataire.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ [REDACTED] vendeuse, demeurant à GENEVE (01201) (SUISSE) 2 rue du Cercle,

- Née à MONDIM DE BASTO (PORTUGAL) [REDACTED]
Divorcée de [REDACTED] suivant jugement rendu par le Tribunal de GENEVE (SUISSE) le 29 janvier 1998, et non remariée.
De nationalité portugaise.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREURS du lot numéro 2 dépendant de la copropriété ci-après désignée.

D'UNE PART

3/ [REDACTED] plâtrier, demeurant à GENEVE (01203) (SUISSE) 56 avenue d'Aire,

- Né à PORTO (PORTUGAL) [REDACTED]
Célibataire.
De nationalité portugaise.
Non résident au sens de la réglementation fiscale.

4/ [REDACTED] restauratrice, demeurant à GENEVE (01203) (SUISSE) 56 avenue d'Aire,

- Née à MONDIM DE BASTO (PORTUGAL) le [REDACTED]

Divorcée de [REDACTED] suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NANTUA le 8 août 2005, et non remariée, ainsi déclaré.

De nationalité portugaise.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREURS du lot numéro 1 dépendant de la copropriété ci-après désignée.

D'AUTRE PART

[REDACTED] n'est pas soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré et tel qu'il résulte de son extrait d'acte de naissance en date du 12 mai 2011.

[REDACTED] ne sont pas soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi qu'ils le déclarent expressément.

QUOTITES ACQUISES

ACQUEREURS DU LOT N°2 :

[REDACTED] acquièrent le **lot numéro 2** dépendant de l'ensemble immobilier ci-après désigné à concurrence **d'une moitié indivise en pleine propriété chacun.**

ACQUEREURS DU LOT N°1 :

[REDACTED] acquièrent le **lot numéro 1** de l'ensemble immobilier ci-après désigné à concurrence **d'une moitié indivise en pleine propriété chacun.**

INTERVENANT

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE**, Société Coopérative à Capital et Personnel Variables, dont le siège est à ANNECY-LE-VIEUX (74940), 4, avenue du Pré Félin, identifiée au SIREN sous le numéro 302958491 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY-LE-VIEUX.

A l'effet de donner mainlevée du commandement valant saisie ainsi qu'il est dit ci-après.

Représentée à l'acte par Madame Armelle PELLET, Notaire stagiaire, domiciliée professionnellement à ANNEMASSE (Haute-Savoie), 2, place du Clos Fleuri, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de la procuration sous seing privé en date à ANNECY-LE-VIEUX (Haute-Savoie), du 28 octobre 2011 dont l'original est demeuré ci-annexé après mention (**Annexe n°1**) consentie par Madame Monique RUBIN, responsable recouvrement de l'unité marché des particuliers, habilitée au fait des présentes par délégation en date du 2 février 2006 de Monsieur Jean-Yves BARNAVON, Directeur Général,

Lui-même habilité par délibération du Conseil d'administration du Crédit Agricole des Savoie, en date du 16 décembre 2005.

Les délégations en date des 2 janvier 2006 et 2 février 2006 ont été déposées au rang des minutes de la SCP BUFFARD-ROSAY-PERRILLAT-MERCEROT, Notaires associés à THONES (74230).

MAINLEVÉE PRÉALABLE DE COMMANDEMENT DE SAISIE IMMOBILIERE

Le **BIEN** objet des présentes a fait l'objet d'un commandement de saisie immobilière ainsi qu'il est dit ci-après. Par suite, préalablement à la réalisation de la présente vente, il est procédé à la mainlevée de ce commandement entre :

le créancier saisissant :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE, Société Coopérative à Capital et Personnel Variables, dont le siège est à ANNECY-LE-VIEUX (74940), 4, avenue du Pré Félin, identifiée au SIREN sous le numéro 302958491 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY-LE-VIEUX.

"Saisissant".

le débiteur saisi :

Le **VENDEUR** aux présentes.

"Débiteur saisi".

le créancier inscrit :

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DES SAVOIE sus dénommée.

"Créancier inscrit".

Le créancier inscrit expose :

I/- Qu'il est créancier inscrit sur un immeuble ayant fait l'objet d'une procédure de saisie immobilière par le saisissant, et faisant l'objet de la présente vente.

Le commandement de saisie résulte d'un exploit de Maîtres Corentin MICHEL et Marielle ABAUTRET, en date du 24 mars 2011 signifié au saisi.

Ce commandement a été transcrit au Bureau des Hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie) le 18 mai 2011, volume 2011D, numéro 16927.

II/- Que le créancier saisissant est en outre titulaire des inscriptions ci-après toutes prises au même bureau des hypothèques, savoir :

- Privilège de prêteur de deniers pour sûreté de la somme de 223.350,00 Euros en principal outre 44.670,00 Euros d'accessoires ;

- Hypothèque conventionnelle pour sûreté de la somme de 40.368,00 Euros en principal outre 8.073,60 Euros d'accessoires,

Avec date extrême d'exigibilité au 28/08/2031 et date extrême d'effet au 28/08/2032.

III/- Qu'il n'existe pas d'autres créanciers inscrits que lui-même.

CECI EXPOSE :

Le saisissant, seul créancier inscrit, donne mainlevée du commandement de saisie transcrit au bureau des Hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie) le 18 mai 2011, volume 2011D, numéro 16927.

Il entend qu'en conséquence les poursuites soient considérées comme nulles et non avenues et que l'inscription soit entièrement et définitivement radiée. Il consent pleine et entière décharge au conservateur des hypothèques qui opérera cette radiation.

Certification de l'article 2441, deuxième alinéa, du Code civil :

Conformément à l'article 2441, deuxième alinéa, du Code civil, le Notaire soussigné certifie exactes les énonciations qui précèdent ou qui figurent en annexe relatives à l'état, la qualité et la capacité des parties.

Il atteste que les délégations ou procurations sus-énoncées et figurant en annexe qui n'ont pas été rétractées depuis lors, contiennent tous les pouvoirs nécessaires à l'établissement des présentes, savoir :

- Décider et donner mainlevée définitive ou partielle avec désistement de tous droits d'hypothèques, privilèges et action résolutoire, et consentir la radiation de toutes inscriptions, mentions d'antériorité, de stipulation de concurrence, subrogation et autres ;

- Donner mainlevée de toutes publications et dénonciations de saisie, opposition, signification et autres empêchements.

Le tout avec ou sans paiement et avec faculté de donner toutes procurations nécessaires.

Il atteste que dans les actes de dépôt de procès-verbaux, délégations, délibérations, pouvoirs sus-énoncés et figurant en annexe, le Notaire rédacteur a certifié exactes, conformément à l'article 2441 deuxième alinéa du Code civil, les énonciations qui établissent l'état, la capacité et la qualité des parties et que, lors des délibérations du Conseil d'Administration, celui-ci était régulièrement constitué et avait valablement délibéré.

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 redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

- Qu'elles ne sont concernées :

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

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- [REDACTED] à ce non présents mais représentés par Mademoiselle Marie-Samuelle FAVRE, notaire stagiaire, domiciliée professionnellement à ANNEMASSE (Haute-Savoie), 2, place du Clos Fleuri, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous seing privé en date à SAINT-PIERRE (MARTINIQUE), du 29 juin 2011, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe n°1bis**).

- [REDACTED] t présent à l'acte.

- [REDACTED] est présente à l'acte.

- [REDACTED] est présent à l'acte.

- [REDACTED], est présente à l'acte.

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.

- 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 "**meublier**", 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.

I- VENTE A

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à REIGNIER-ESERY (HAUTE-SAVOIE) 74930 2805 Route de l'Eculaz :

Composé d'un bâtiment unique, se développant sur un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles et à l'extérieur, de deux jardins privatifs avec stationnements, une cave creusée et un abri de jardin;

Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	754	2805 RTE DE L'ECULAZ	00 ha 34 a 02 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro deux (2) :

* Un appartement duplex de type 4, se développant sur deux niveaux (étage et combles), composé:

- au premier niveau, d'une cuisine ouverte sur un vaste séjour, d'un dégagement et d'une salle d'eau/W.C ;

- au second niveau, d'un dégagement, de trois chambres, d'un W.C. et d'une salle d'eau/W.C;

* Deux balcons,

* Un rangement situé au rez-de-chaussée;

* Un garage situé au rez-de-chaussée;

* Un parking couvert situé à l'extérieur du bâtiment;

* Un jardin privatif avec un abri de jardin.

Avec les six mille trois cent cinq /dix millièmes (6305 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les six mille trois cent cinquante six /dix millièmes (6356 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Tels que lesdits biens figurent **sous teinte orange** au plan masse demeuré ci-annexé après mention (**Annexe n°2**)

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 :

- **84,80 M² pour le lot numéro DEUX (2)**

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

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

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 ce jour par Maître Jean-François BARRALIER, Notaire associé à ANNEMASSE (Haute-Savoie), dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie), avant ou en même temps que les présentes.

2011 P 20541
du 23/11/2011

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître François CONVERS, Notaire associé à REIGNIER (Haute-Savoie) le 30 août 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie), le 3 octobre 2006 volume 2006P, numéro 15719.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

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.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (153.000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ce que le **VENDEUR** reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (153.000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu ce jour par le Notaire associé soussigné, auprès de la BANQUE POPULAIRE DES ALPES, d'un montant total de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260.000,00 EUR), remboursable en 276 mois, au taux de 3,15 %.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 1er décembre 2011 et celui de la dernière échéance le 1er novembre 2034.

PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE

Aux termes de l'acte sus-visé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de cent cinquante trois mille euros (153.000,00 eur) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

Par suite, l'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de cent cinquante trois mille euros (153.000,00 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

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

L'inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, c'est à dire jusqu'au 1^{er} novembre 2035.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le BIEN vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

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 constituée par le prix de la présente vente soit **CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (153.000,00 EUR)**,

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	5.814,00
153.000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1.836,00
153.000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	138,00
5.814,00			
TOTAL			7.788,00

II

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à REIGNIER-ESERY (HAUTE-SAVOIE) 74930 2805 Route de l'Éculaz :

Composé d'un bâtiment unique, se développant sur un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles et à l'extérieur, de deux jardins privatifs avec stationnements, une cave creusée et un abri de jardin;

Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	754	2805 RTE DE L'ECULAZ	00 ha 34 a 02 ca

Désignation des BIENS :

Lot numéro un (1) :

* Un appartement duplex de type 4, se développant sur deux niveaux (rez-de-chaussée et étage), composé:

- au premier niveau, d'une entrée, d'une cuisine, d'un dégagement, d'un séjour, d'une chambre et d'un W.C;

- au second niveau, d'un dégagement, de deux chambres (dont une avec dressing), d'une salle-de-bains et d'un W.C;

* Une cave située sous le jardin;

* Deux places de stationnement;

* Un jardin privatif.

Avec les trois mille six cent quatre-vingt quinze /dix millièmes (3695 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois mille six cent quarante quatre /dix millièmes (3644 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Tels que lesdits biens figurent **sous teinte jaune** au plan masse demeuré ci-annexé après mention (**Annexe n°2**).

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 :

- **110,81 M² pour le lot numéro UN (1)**

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

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

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 ce jour par Maître Jean-François BARRALIER, Notaire associé à ANNEMASSE (Haute-Savoie), dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie), avant ou en même temps que les présentes. ↘

2011 P 20 541
clm 23/11/2011

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître François CONVERS, Notaire associé à REIGNIER (Haute-Savoie) le 30 août 2006 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie), le 3 octobre 2006 volume 2006P, numéro 15719. ↘

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous diverses charges et conditions.

Les charges et conditions qui ne peuvent donner lieu en toute hypothèse ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

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.

Impôts et contributions

L'**ACQUEREUR** acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, pour l'année en cours sera réparti directement entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour. Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'**ACQUEREUR** a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE EUROS (187.000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ce que le **VENDEUR** reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de **CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE EUROS (187.000,00 EUR)** provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu ce jour par le Notaire associé soussigné auprès du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, d'un montant total de **DEUX CENT SOIXANTE DEUX MILLE SIX CENTS EUROS (262.600,00 EUR)**, remboursable en 360 mois, au taux de 4,75 %.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 15 décembre 2011 et celui de la dernière échéance le 15 novembre 2044.

PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE

Aux termes de l'acte sus-visé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de **CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE EUROS (187.000,00 EUR)** provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

Par suite, l'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de **CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE EUROS (187.000,00 EUR)** lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

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

L'inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, c'est à dire jusqu'au 15 novembre 2045.

DECLARATIONS FISCALES**Impôt sur la mutation**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le **BIEN** vendu étant achevé depuis plus de cinq ans.

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 constituée par le prix de la présente vente soit **CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE EUROS (187.000,00 EUR)**,

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 3,80 %	=	7.106,00
187.000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	2.244,00
187.000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	168,00
7.106,00			
TOTAL			9.518,00

DISPOSITIONS COMMUNES**PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie).

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES**Lots concernés : 1 et 2**

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître François CONVERS, Notaire à REIGNIER (Haute-Savoie) le 30 août 2006 pour une valeur de trois cent cinquante sept mille euros (357.000,00 eur).

Acte publié au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie), le 3 octobre 2006 volume 2006P, numéro 15719

Le VENDEUR déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer, le prix de vente étant inférieure au prix d'acquisition.

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.

DECLARATIONS SUR LE DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de SAINT-PIERRE (97250), Centre des finances publiques, rue Justine, et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Avant-contrat sous signatures privées et non-exercice de la faculté de rétractation

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date à ANNEMASSE (Haute-Savoie) du 21 mars 2011, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, sont convenus de la vente du BIEN objet des présentes sous diverses conditions suspensives.

En outre, en vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** dont il s'agit étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée aux **ACQUEREURS** le 24 mars 2011 et la première présentation a eu lieu le 28 mars 2011 pour [REDACTED] et le 31 mars 2011 pour [REDACTED].

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de sept jours qui lui était imparti à compter du lendemain de la première présentation.

Les diverses conditions étant aujourd'hui levées et la faculté de rétractation non exercée, il est passé à la constatation authentique de la réalisation de la vente.

Les copies des lettres de notification ainsi que les accusés de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention (**Annexe n°3**).

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ces financements sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre les **ACQUEREURS** et leurs **PRETEURS** respectifs, sans le concours du Notaire.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur les **BIENS** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- S'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe d'habitation si elle est exigible. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des impôts locaux relatifs aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- Ne pourra pas se retrancher derrière les clauses d'exonération de garantie des vices cachés envers l'**ACQUEREUR** s'il venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou s'il s'était comporté comme tel sans en avoir les compétences requises.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** pour raison :

Soit de l'état des constructions, de leurs vices même cachés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant ci-après.

Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

Soit même de l'état de l'immeuble vendu notamment concernant les termites dans la mesure où les prescriptions légales sont respectées.

Soit même de la surface du terrain d'assiette de l'immeuble, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

- Sera subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement au **BIEN**, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

- Sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits par le **VENDEUR**, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

- Fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement le **BIEN** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'**ACQUEREUR** devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Que les **BIENS** vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;

- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.

- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur l'absence d'opération de construction ou assimilées depuis dix ans :

- Qu'à sa simple connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil tels que le rédacteur des présentes lui en a relatés le contenu.

Le rédacteur des présentes précise à ce sujet l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, au propriétaire de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme ou du règlement de copropriété et que celles relatées dans l'acte reçu par Maître François CONVERS le 30 août 2006, sus-mentionné en l'effet relatif, dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits :

« RAPPEL DE SERVITUDES :

Aux termes d'un acte reçu par Me François CONVERS, notaire à REIGNIER, le 31 octobre 2003, publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le 20 novembre 2003, Volume 2003 P numéro 17078, contenant vente par [REDACTED] à [REDACTED] d'un bâtiment à usage de garage et de dépôt avec terrain attenant sis à REIGNIER (Haute Savoie), cadastré à la section D sous le numéro 753, il a été prévu ce qui suit littéralement relaté:

SERVITUDES DE PASSAGE

I. Servitude à tous usages sur la parcelle 753 au profit de la parcelle 754

Comme condition essentielle des présentes, l'ancien propriétaire désire avoir un droit de passage sur le bien, objet des présentes.

En conséquence, les nouveaux propriétaires constituent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage à tous usages en ce compris tous réseaux et canalisations, sur le bien suivant:

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

- Sur la Commune de REIGNIER (Haute Savoie),

Une parcelle,
Figurant au cadastre de la manière suivante:

Section D numéro 753, 2805 route de l'Eculaz, pour une contenance de 12a 90ca.

ORIGINE DU FONDS SERVANT

Le fonds servant appartient aux nouveaux propriétaires par suite de cet acte, dont la publication au Bureau des Hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

FONDS DOMINANT

- Sur la Commune de REIGNIER,

Une parcelle,
Figurant au cadastre de la manière suivante:

Section D Numéro 754, 2805 route de l'Eculaz, pour une contenance de 34a 02ca.

REFERENCES DE PUBLICATION DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant appartient au bénéficiaire en vertu des actes dont les références de publication ont été énoncées ci-dessus.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage s'exercera le **long de la limite Sud-Ouest de la parcelle D 753**.

Cette assiette figure sous quadrillage rouge sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à la minute des présentes après mention.

II. Servitude sur la parcelle 754 au profit de la parcelle 753

Comme condition essentielle des présentes, les nouveaux propriétaires désirent avoir un droit de passage sur le bien ci-après désigné sous le terme fonds servant appartenant à [REDACTED] vendeur aux présentes.

En conséquence, [REDACTED] constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage à tous usages en ce compris tous réseaux et canalisations, sur le bien suivant:

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la Commune de REIGNIER (Haute Savoie),

Une parcelle,
Figurant au cadastre de la manière suivante:

Section D numéro 754, 2805 route de l'Eculaz, pour une contenance de 34a 02ca.

Dont les références de publication sont énoncés ci-dessus dans le paragraphe I.

FONDS DOMINANT

- Sur la Commune de REIGNIER (Haute Savoie),

Une parcelle,
Figurant au cadastre de la manière suivante:

Section D numéro 753, 2805 route de l'Eculaz, pour une contenance de 12a 90ca.

Dont les références de publication sont énoncés ci-dessus dans le paragraphe I.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

L'assiette de ce droit de passage figure sous quadrillage violet sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à la minute des présentes après mention.

CONSETEMENT DU CONJOINT DU VENDEUR

[REDACTED] intervenant aux présentes,

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions de l'article 215 troisième alinéa du Code Civil, a déclaré donner son consentement à la présente constitution de servitude, entendant ainsi par son intervention garantir les acquéreurs de la parcelle 753 contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

III. Besoins des fonds dominants

Ces servitudes de passage sont consenties pour les besoins suivants : accès à la route départementale n 019 et raccordement aux réseaux.

IV. Accessoire des dites servitudes

Il est précisé que lesdites servitudes de passage pouvant s'exercer par toutes personnes et en tout temps, ne pourront pas servir au stationnement, ni au dépôt de marchandise et les dommages causés seront supportés par l'auteur du dommage.

L'entretien ultérieur de ce passage sera supporté par les utilisateurs en proportion des unités d'habitations construites et utilisatrices et des mètres linéaires utilisés.

CONDITIONS DES SERVITUDES

Ces servitudes sont consenties sous les conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter, savoir:

- Division des fonds dominants:

Si les fonds dominants viennent à être divisés sous quelque forme que ce soit, ces servitudes seront maintenues au profit des divers propriétaires de ces fonds, sans que le maintien de ces servitudes ne puissent aggraver la condition des fonds servants.

- Mode d'usage des servitudes:

Les propriétaires des fonds dominants useront de la servitude dont ils bénéficient dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et ils ne pourront apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude pour le fonds servant

- Obligations des propriétaires des fonds servants:

Les propriétaires des fonds servants ne pourront rien faire qui tende à diminuer l'usage de la servitude grevant ces fonds ou la rendre plus incommode.

Notamment, ils ne pourront ni changer l'état des lieux servant à chacune des servitudes, ni en modifier l'assiette. »

Pour la bonne compréhension des présentes, il est ici précisé que la parcelle alors cadastrée section D numéro 753 a été divisée en trois parcelles aujourd'hui cadastrées section D numéros 779, 780 et 781.

L'emprise de ces servitudes figurent sous croisillons au plan de division du 27 août 2003 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention (**Annexe n°4**).

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé, (**Annexe n°5**) délivré le 3 septembre 2010, sous le numéro 07422010H0059 par l'autorité administrative compétente que :

Droit de préemption - Bénéficiaire du droit de préemption :

Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre du droit de préemption urbain simple.

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Le terrain est situé en zone UD et AUx du Plan Local d'Urbanisme.
 Au vu du PLU, le terrain est concerné par un espace boisé classé au titre de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Néant.

Opération concernant le terrain :

Néant.

Observations et prescriptions particulières :

Néant.

L'ACQUEREUR :

- s'oblige expressément à faire son 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 il déclare avoir pris connaissance ;

- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

Alignement

Par mention en marge d'un courrier en date du 9 juin 2011 demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe 6**) le Maire de la Commune de REIGNIER-ESERY a indiqué que l'immeuble dont il s'agit n'était pas concerné par un plan d'alignement communal.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, les déclarations d'intention d'aliéner prescrites par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme ont été notifiées au bénéficiaire du droit de préemption le 14 octobre 2011.

Par mentions en date du 3 novembre 2011 portées en marge des exemplaires des déclarations d'intention d'aliéner souscrites, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Les exemplaires sus-visés de ladite déclaration d'intention d'aliéner sont demeurés annexés au présent acte (**Annexe 7**).

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

DISPENSE DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction objet des présentes n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

REGLEMENTATION SUR L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Le syndic, aux termes de la réponse sur la situation de la copropriété, a déclaré :

- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans.

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble depuis moins de dix ans.

Par suite, aucune assurance-dommage ouvrage n'a vocation à s'appliquer audit immeuble.

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

L'ACQUEREUR déclare avoir obtenu l'autorisation administrative nécessaire à la réalisation de travaux sur le bien objet des présentes.

Dispositions générales :

Le Notaire soussigné informe l'ACQUEREUR dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.

- De l'obligation d'affichage du permis de construire sur lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre vingt dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet.

1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans si le permis est antérieur au 1er Janvier 2011 et de deux ans à partir de cette date, à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ces délais de deux ou trois ans selon la date du permis sont prorogeables une fois un an sous certaines conditions.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

Assurance-construction :

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance.

Conservation des factures des travaux :

Le Notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

La mise en copropriété de l'ensemble immobilier sus désigné ayant été effectuée à la demande des acquéreurs sus-nommés, **tous les diagnostics ont été effectués sur le bâtiment dans son ensemble avant division. Ils concernent donc, le cas échéant, tant les parties communes que les parties privatives.**

ABSENCE D'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 cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que les locaux affectés à l'habitation ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par la société FG DIAGNOSTICS, sise à SAINT-CERGUES (74140), 1556, route de la Gare, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 4 mars 2010, et qui est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe 8**).

Ce diagnostic révèle que :

« L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Les anomalies constatées concernent : des conducteurs non protégés mécaniquement ».

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé 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. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, ainsi constaté par une lettre délivrée le 2 juillet 2010 par le service d'assainissement communal doublé d'un mail du 27 juillet 2011, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe 9**).

Cet assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement en date du 4 juillet 2007 qui a **établi la conformité de l'installation.**

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle.

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit 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 1^{er} Juillet 1997.

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par le Cabinet Jacky GAVARD, sis à VETRAZ MONTHOUX (74100), 14, Impasse des Bleuets pour l'ensemble du bâtiment avant division, le 27 novembre 2003, est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe 10**).

Cet état révèle la **présence d'amiante, précise sa localisation (revêtement vinylique dans la montée d'escalier et sur le palier au sommet des escaliers) et l'état de conservation des produits et matériaux.**

SATURNISME

Les **BIENS** objet des présentes ayant été construits avant le 1^{er} Janvier 1949 et étant affectés, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué sur l'ensemble du bâtiment avant division par le Cabinet GAVARDLEROY, sis à VILLE EN SALLAZ (74250), Les Tattes le 11 août 2006 **n'a pas révélé la présence de plomb à une teneur supérieure ou égale à 1 mg/cm².**

Ce constat est demeuré annexé (**Annexe 11**).

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance.

ETAT PARASITAIRE

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a pas été à sa connaissance reçu par le syndic de la copropriété de la part du maire une injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits **BIENS** ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société FG DIAGNOSTICS, sise à SAINT-CERGUES (74140), 1556, route de la Gare, le 4 mars 2010, et est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe 12**).

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.

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).

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, est intervenu pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 9 février 2006 sous le numéro 2006-290 mis à jour le 31 mars 2011.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes qu'un plan de prévention des risques a été approuvé le 19 novembre 2011 sur la commune de REIGNIER pour le risque "inondation".

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 2 novembre 2011 est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe 13**).

Il en résulte que l'immeuble est situé en zone blanche du Plan de Prévention des risques : zone de risque négligeable ou nul non réglementé.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes ainsi qu'il résulte des informations fournies par la Préfecture de la Haute-Savoie.

ZONE DE SISMICITE

Une zone de sismicité **moyenne (4)** a été définie par décret en Conseil d'Etat.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Aux termes des dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation :

« Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité. »

Par suite, l'article 46-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 dispose :

« Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »

L'immeuble dans lequel se trouvent les **BIENS** dont il s'agit ayant été construit depuis plus de quinze ans, le diagnostic technique a été établi par le Cabinet GAVARDLEROY, sis à VILLE EN SALLAZ (74250), Les Tattes le 6 octobre 2011.

Une copie de ce diagnostic est demeurée ci-jointe et annexée après mention (**Annexe 14**).

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément à 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.

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

Répartition des charges et travaux

Le **VENDEUR** supportera les charges de copropriété dues jusqu'au jour fixé pour l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux éventuellement en cours d'exécution, les travaux qui pourraient être décidés à compter de ce jour seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 17 juin 2011 du chef de [REDACTED] et certifié à la date du 10 juin 2011 révèle les inscriptions suivantes :

- Privilège de prêteur de deniers pour sûreté de la somme de 223.350,00 Euros en principal outre 44.670,00 Euros d'accessoires ;
- Hypothèque conventionnelle pour sûreté de la somme de 40.368,00 Euros en principal outre 8.073,60 Euros d'accessoires,
Avec date extrême d'exigibilité au 28/08/2031 et date extrême d'effet au 28/08/2032.
- Commandement valant saisie du 24 mars 2011, et publié au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 18 mai 2011, volume 2011D numéro 16927.
Etant précisé que cet état n'a pas été prorogé à ce jour.

Le **VENDEUR** déclare cependant que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

NANTISSEMENT – CONVENTION DE SEQUESTRE

De convention expresse, la somme de TROIS CENT QUARANTE MILLE EUROS (340.000,00 EUR) provenant du prix de la présente vente est affectée en nantissement au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE sus dénommée, à la garantie du rapport d'un état hypothécaire urgent hors formalité ne révélant aucune inscription ou empêchement quelconque et à la garantie encore de l'apurement de la situation hypothécaire, le cas échéant.

Cette somme est remise à Monsieur Bernard PERRACHON, caissier de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, tiers convenu, intervenant aux présentes qui en est constitué séquestre et qui accepte.

Le tiers convenu aura pour mission de conserver les fonds dans tous les cas jusqu'à la réception d'un renseignement hypothécaire en cours de validité.

Il agira comme il est dit ci-après dans les différentes hypothèses qui vont être envisagées :

1) Si le renseignement hypothécaire requis du chef du **VENDEUR** et, s'il y a lieu, de tous anciens propriétaires que besoin sera, ne révèle sur les trente dernières années aucune publication ou inscription quelconque susceptible de remettre en cause le caractère incommutable de la présente vente ou, plus généralement, de porter atteinte au droit de propriété de l'**ACQUEREUR**, le tiers convenu remettra les fonds séquestrés à la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

2) S'il existe des inscriptions ou autres empêchements et que les titulaires des droits inscrits ou publiés acceptent d'en donner mainlevée, le tiers convenu remettra les fonds aux créanciers inscrits ou aux titulaires des droits publiés, étant investi, dès à présent, par le **VENDEUR** d'un mandat irrévocable d'effectuer ces paiements.

_____ née à MENTHONNEX EN BORNES le 15 septembre 1911, est décédée à REIGNIER (Haute Savoie) le 23 novembre 1954, laissant pour recueillir sa succession:

- son époux survivant, _____, commun en biens meubles et acquêts et usufruitier légal du quart des biens composant sa succession,
- et pour seul héritier de droit et à réserve, son fils unique né de son mariage, soit _____ époux de Mme Florentine Josette _____, demeurant à SALLANCHES (Haute Savoie), 1003 avenue de Genève.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me Charles ACHARD, alors notaire à REIGNIER (Haute-Savoie), le 26 mars 1956.

La transmission héréditaire des biens et droits immobiliers dépendant de cette succession a été établie dans une attestation de propriété délivrée par ledit Me Charles ACHARD le 26 août 1956, publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le 20 octobre 1956, Volume 2115 Numéro 63.

2°/ Décès de M. _____ survenu le 27 novembre 1980

M. _____ veuf en premières noces de Mme Léontine Marie _____ et époux en secondes noces de Mme Yvette Francia _____, né à PERS JUSSY le 24 juin 1911, en son vivant retraité, est décédé intestat à AMBILLY (Haute-Savoie) où il se trouvait momentanément le 27 novembre 1980, laissant pour recueillir sa succession:

- son épouse survivante, Mme Yvette Francia _____ avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Me Charles ACHARD, notaire sus nommé, le 18 février 1957, et ayant droit à l'usufruit légal du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil,

- et pour seul héritier de droit et à réserve, son fils unique né de son mariage avec Mme Léontine _____, soit M. André _____, sus nommé.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me François ACHARD, alors notaire à REIGNIER, le 12 mars 1981.

Il n'a pas été établi d'attestation notariée pour établir la dévolution héréditaire des immeubles et droits immobiliers dépendant de cette succession, un acte de partage étant intervenu dans les dix mois du décès.

3°/ Partage du 15 mai 1981

Aux termes d'un acte reçu par Me François ACHARD, notaire sus nommé, le 15 mai 1981, publié au bureau des hypothèques d'ANNECY (Haute-Savoie) le 23 juin 1981, Volume 7888 Numéro 11, contenant conversion en pleine propriété de l'usufruit légal de Mme Yvette _____, sus nommée, et partage entre Mme Yvette _____ et M. André _____ des biens dépendant de la succession de M. Gaston _____ il a notamment été attribué à M. André _____ la moitié indivise desdits biens.

4°/ Réunion et division parcellaires

Suivant procès-verbal du cadastre n°27561 du 11 septembre 2003, publié audit bureau des hypothèques le 6 octobre 2003, Volume 2003 P Numéro 14704, les parcelles cadastrées à la section D sous les numéros 206 et 207 ont été réunies pour former le nouveau numéro 752.

Aux termes d'un acte reçu par Me François CONVERS, notaire à REIGNIER (Haute-Savoie), le 31 octobre 2003, publié audit bureau des hypothèques le 20 novembre 2003, Volume 2003P Numéro 17078, le bien cadastré à la section D sous le numéro 752 a été divisée pour former deux nouveaux numéros: 753 et 754, et le numéro 754 est resté la propriété de M. André _____

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les **ACQUEREURS** reconnaissent que le Notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter l'information des **ACQUEREURS**, sont rappelés, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-14, 815-16 et 815-18 du Code civil :

Article 815

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

Article 815-14

« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »

Article 815-16

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. »

Article 815-18

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-proprétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-proprété que si aucun nu-proprétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-proprétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »

NOMINATION D'UN MANDATAIRE COMMUN

Conformément aux dispositions de l'article 23, deuxième alinéa, de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, les coindivisaires nomment parmi eux comme mandataire commun :

- Monsieur [REDACTED], pour l'indivision [REDACTED]

- Monsieur Pedro [REDACTED], pour l'indivision [REDACTED]

Cette nomination sera communiquée sans délai au syndic de la copropriété par les soins du Notaire soussigné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Par suite, toutes les convocations aux assemblées seront régulièrement faites pour le compte de l'indivision au seul mandataire commun ainsi choisi.

Tout changement de mandataire commun devra être immédiatement porté à la connaissance du syndic pour lui être valablement opposable, et ce dans la même forme que ci-dessus.

Les pouvoirs du mandataire commun seront fixés pour chaque assemblée par tous les coindivisaires.

FACULTE D'ACQUISITION OU D'ATTRIBUTION DES DROITS INDIVIS DU PREMOURANT

Il est expressément convenu entre :

- Monsieur Marc [REDACTED] et Madame Clara [REDACTED],
d'une part,
- et entre Monsieur Pedro [REDACTED] et Madame Maria [REDACTED],
d'autre part,

Que le survivant de chacun d'entre eux, conformément aux dispositions de l'article 1873-13 du Code civil, pourra soit acquérir soit se faire attribuer les droits indivis du défunt dans le ou les BIENS objet des présentes, à charge d'en tenir compte à la succession du prédécédé d'après la valeur du ou desdits droits à l'époque où cette faculté sera exercée le cas échéant.

Le Notaire soussigné informe les **ACQUEREURS** des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1873-14 du Code civil ci-après relatées :

« La faculté d'acquisition ou d'attribution est caduque si son bénéficiaire ne l'a pas exercée par une notification faite aux indivisaires survivants et aux héritiers du prédécédé dans le délai d'un mois à compter du jour où il aura été mis en demeure de prendre parti. Cette mise en demeure ne peut elle-même avoir lieu avant l'expiration du délai prévu au titre " Des successions " pour faire inventaire et délibérer. »

Le délai sus-indiqué est celui prévu par l'article 771 du Code civil : quatre mois à compter du jour du décès.

La caducité de la faculté fait que les droits indivis appartenant à la personne décédée se trouvent appartenir à ses ayants-droit.

La valeur des droits sera déterminée soit conventionnellement soit, en cas de contestation, par un expert désigné par les parties sur une liste établie par la Cour d'Appel, soit en cas de désaccord sur cette nomination par le président du Tribunal de Grande Instance statuant en référé à titre définitif saisi alors par la partie la plus diligente.

L'acte de cession devra être établi dans les trois mois soit de l'accord amiable sur le prix soit de la production de l'expertise.

Le prix si acquisition ou la soulte éventuelle si attribution est payable comptant sauf accord des parties sur une autre modalité de paiement.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le Notaire avertit l'**ACQUEREUR** qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale soit d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal d'instance.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'Agence Michel SAGE IMMOBILIER, sise à ANNEMASSE (Haute-Savoie), 4 rue du Capitaine Charles Dupraz titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 087.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération a été réglée par la comptabilité de l'Office Notarial ce jour.

TITRES

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.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec 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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «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 concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres ANDRIER, BARRALIER et MOYNE-PICARD, Notaires associés à ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury Téléphone : 04.50.95.05.10 Télécopie : 04.50.87.08.16 Courriel : scp.andrier@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait d'acte de naissance.

DONT ACTE sur trente deux pages**Comprenant**

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

Paraphes

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

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

Suivent à la minute les signatures.

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

Et il certifie le présent document contenu sur trente deux pages dont treize pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

