

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes, a été enregistré et publié le 20/06/2016 au SPF de ANNECY

Numéro de dépôt : 2016D16716

Volume : 2016P08791

Montant total des droits : 14 366,00

Détails des droits :

Base :	247 400,00	Taux :	4,50	Montant droit :	11 133,00
Base :	11 133,00	Taux :	2,37	Montant droit :	264,00
Base :	247 400,00	Taux :	1,20	Montant droit :	2 969,00

Salaires/CSI : 247,00

Total liquidation : 14 613,00

Reçu : Quatorze mille six cent treize Euros

Pour le SPF, DENIS MONTEL INSPECTEUR DIVISIONNAIRE FIP CLASSE NORMALE

Date de signature : 29/03/2017

Copie du document

VENTE Cts [REDACTED]

100512203

KG/MR/

L'AN DEUX MILLE SEIZE,

LE TREIZE JUIN

En l'étude ci-après désignée.

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

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

1/ Madame Nelly Marie Louise [REDACTED] demeurant à [REDACTED]

Née à SAINT-JEOIRE (74490) [REDACTED].

Divorcée de [REDACTED] suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de THONON-LES-BAINS (74200) le 15 mai 1986, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité suisse.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire de la moitié indivise des lots n° 11, 19, 38 et 41 de la copropriété "1 RUE DE LA FAUCILLE".

2/ Monsieur [REDACTED] époux de [REDACTED]
demeurant à [REDACTED]

Né à [REDACTED].

Marié à la mairie de [REDACTED] sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire de la moitié indivise des lots n° 11, 19, 38 et 41 de la copropriété "1 RUE DE LA FAUCILLE".

3/ Madame [REDACTED] épouse de [REDACTED]
demeurant à [REDACTED]

Née à [REDACTED]

Mariée à la mairie [REDACTED] sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Bernard FUMEX, Notaire à EVIAN-LES-BAINS (74500), [REDACTED].

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire du lot n° 7 de la copropriété "LE FRANCE".

ACQUEREUR

1/ [REDACTED]

N [REDACTED]

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

acquiète la pleine propriété indivise des **BIENS** objets de la vente à concurrence de 50 %.

acquiète la pleine propriété indivise des **BIENS** objets de la vente à concurrence de 50 %.

PRETEUR

La Société dénommée **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,80 €, dont le siège est à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010), 19 rue des Capucines, identifiée au SIREN sous le numéro 542029848 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 10ème arrondissement.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - . Par aucune des mesures légales 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 de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

Documents relatifs a la capacité des parties

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

Concernant l'ACQUEREUR :

*le bulletin numéro 2 du casier judiciaire interrogé par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial le 3 février 2016 n'a révélé aucune interdiction d'acquérir,

Ce document, demeuré annexé au présent acte, ne révèle aucun empêchement de l'**ACQUEREUR** à la signature des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- [REDACTED] est présente à l'acte.
- [REDACTED], est présent à l'acte.
- [REDACTED]
[REDACTED]
susnommé, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à [REDACTED] dont l'original est demeuré ci-annexé.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- La Société dénommée CREDIT FONCIER DE FRANCE est représentée à l'acte par Monsieur Raphaël FAVRE, Clerc de Notaire, domicilié professionnellement à ANNEMASSE (74100), 15 avenue Emile Zola, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur François GUINCHARD, suivant procuration sous seing privé en date à LYON du 23 mai 2016 dont l'original est demeuré annexé aux présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**PRETEUR**" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Le mot "**IMMEUBLE**", "**BIENS**" ou "**BIEN**" désignera les immeubles.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans les immeubles et vendus avec ceux-ci.

IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

Désignation

Immeuble article un
(vendu par Madame Ghyslaine QUIRANTES)

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à ANNEMASSE (HAUTE-SAVOIE) (74100),
2 Rue de la Faucille, dénommé "LE FRANCE" :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	40	Rue de la Faucille	00 ha 11 a 98 ca

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est annexé.

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro sept (7)

Dans le bâtiment A, un GARAGE sis au premier sous-sol, portant le numéro 17 au plan, Et les huit /quatre millièmes (8 /4000 èmes) des parties communes générales. Et les huit /mille neuf cent vingt et unièmes (8 /1921 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Tels que les **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 par Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 31 octobre 1972 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 9 novembre 1972, volume 4617, numéro 17.

Immeuble article deux

[REDACTED] chacun pour moitié indivise)

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à ANNEMASSE (HAUTE-SAVOIE) (74100), 1 Rue de la Faucille, dénommé "RESIDENCE 1 RUE DE LA FAUCILLE" :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	36	rue de la Faucille	00 ha 02 a 41 ca

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est annexé.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro onze (11)

Une petite CAVE sise au sous-sol, Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19)

Un APPARTEMENT de cinq pièces, sis au troisième étage à l'Est, situé en face en arrivant sur le palier, composé de : hall, salle de séjour avec terrasse, une chambre avec loggia, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC,

Et les huit cent quatre-vingt-deux /dix millièmes (882 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38)

Un grand GRENIER portant le numéro 38 au plan, sis au sixième étage,
Et les vingt-cinq /dix millièmes (25 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41)

Un GRENIER portant le numéro 41 au plan sis dans les combles,
Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Superficie de la partie privative

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

- **98,37 M²** pour le lot numéro DIX-NEUF (19)

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

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 17 juillet 1967 publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 18 novembre 1967, volume 3366, numéro 1.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **VENDEUR**, vend à l'**ACQUEREUR**, les meubles dont la désignation suit :

Désignation des meubles	Valeur
- 1 meuble bas 2 portes	Mémoire
- 1 meuble bas 3 tiroirs	Mémoire
- 1 évier double	Mémoire
- 1 meuble haut 3 étagères	Mémoire
- 3 meubles hauts 5 portes	Mémoire
- 5 meubles hauts 8 portes	Mémoire
- 1 hotte aspirante	50,00 EUR
- 1 lave-linge	150,00 EUR
- 1 réfrigérateur	150,00 EUR
- 1 four plaque de cuisson	100,00 EUR
- 1 lave-vaisselle	150,00 EUR
Total	600,00 EUR

USAGE DU BIEN

- En ce qui concerne l'immeuble article un -

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

- En ce qui concerne l'immeuble article deux -

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

- En ce qui concerne l'immeuble article un -

DONATION-PARTAGE de la NUE-PROPRIETE suivant acte reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 29 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 25 janvier 1993, volume 1993P, numéro 918.

Acte rectificatif suivant acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire à ANNE-MASSE, le 16 avril 2007, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 14 mai 2007, volume 2007P, numéro 7824.

[REDACTED]
[REDACTED] est maintenant sans objet par suite de
[REDACTED]

- En ce qui concerne l'immeuble article deux -

DONATION-PARTAGE de la NUE-PROPRIETE suivant acte reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 29 décembre 1992, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 25 janvier 1993, volume 1993P, numéro 918.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (248.000,00 EUR)**,

Ce prix s'applique :

- Aux **Biens mobiliers** à concurrence de : SIX CENTS EUROS (600,00 EUR),
- Aux **BIENS immobiliers** à concurrence de : DEUX CENT QUARANTE-SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (247.400,00 EUR),

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

Ventilation du prix

Le prix des **BIENS** vendus se répartit de la manière suivante :

- le lot n° 7 de la copropriété "LE FRANCE" : 15.000,00 Euros (dont 810,00 Euros de commission due à l'agence immobilière),
- les lots n° 11, 19, 38 et 41 de la copropriété "1 RUE DE LA FAUCILLE" : 233.000,00 Euros (dont 14.115,00 Euros de commission due à l'agence immobilière).

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par les articles L 312-7 et suivants du Code de la consommation en date du 3 mai 2016, reçue le 6 mai 2016 et acceptée par lui le 18 mai 2016, dont un exemplaire demeurera annexé, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital.

Etant fait observer à l'**ACQUEREUR** que l'Etablissement prêteur devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**ACQUEREUR** s'oblige à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : FONCIER LIBERTÉ numéro 729578A

Montant du prêt en principal : DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT VINGT-TROIS EUROS (283.823,00 EUR)

Durée : 30 ans (+ 3 ans de préfinancement)

Remboursement : 360 échéances mensuelles + 36 échéances mensuelles de préfinancement

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 5 juillet 2016

- dernière échéance au plus tard le : 5 juin 2049

Date de péremption de l'inscription : CINQ JUIN DEUX MIL CINQUANTE

Taux, hors assurance, de 3,000 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 3,58 % l'an.

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : DEUX CENT QUARANTE-SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (247.400,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : TRENTÉ-SIX MILLE QUATRE CENT VINGT-TROIS EUROS (36.423,00 EUR)

VERSEMENT DU PRET – PROMESSE D'EMPLOI

La somme de DEUX CENT QUARANTE-SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (247.400,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de ladite acquisition.

L'**ACQUEREUR** est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au **PRETEUR** qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au **VENDEUR** par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ce paiement.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

L'**ACQUEREUR-EMPRUNTEUR** déclare avoir effectué ce paiement, savoir :

- A hauteur de DEUX CENT QUARANTE-SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (247.400,00 EUR) au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus, s'appliquant exclusivement à due concurrence au prix d'acquisition des **BIENS** immobiliers.

- Quant au surplus au moyen de fonds propres.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

PRIVILEGE

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers ainsi que de la quittance authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur les **BIENS** immobiliers acquis du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des deniers prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et 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 signature des présentes.

En outre, une inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise pour la somme non garantie par le privilège.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme non garantie par le privilège de prêteur de deniers, du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'**EMPRUNTEUR** affecte et hypothèque au profit du **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités, les **BIENS** objet de la présente vente, tels qu'ils existent avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance du prêt, soit pour le CREDIT FONCIER DE FRANCE :
- jusqu'au 5 juin 2050, en ce qui concerne le prêt d'un montant de DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE HUIT CENT VINGT-TROIS EUROS (283.823,00 EUR).

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

1/ [REDACTED]

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

DONATION-PARTAGE de la NUE-PROPRIETE suivant acte reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 29 décembre 1992 pour une valeur en pleine propriété pour la totalité de quatre cent quarante mille francs (440.000,00 Frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, [REDACTED]
[REDACTED], numéro 918.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Le **VENDEUR** déclare :

- avoir été averti des conséquences de sa qualité de non résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values ;
- dépendre du centre des finances publiques des non-résidents sis [REDACTED]
[REDACTED]

La quote-part du prix de vente lui revenant étant inférieure ou égale à cent cinquante mille euros, la dispense de représentant fiscal est automatique et le dépôt du présent acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048 comprenant les éléments de liquidation.

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

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

2/ [REDACTED]

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

DONATION-PARTAGE de la NUE-PROPRIETE suivant acte reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 29 décembre 1992 pour une valeur en pleine propriété pour la totalité de quatre cent quarante mille francs (440.000,00 Frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière [REDACTED]

[REDACTED] numéro 918.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

La valeur d'acquisition à retenir est la valeur vénale de la pleine propriété à la date d'entrée de la nue-propriété dans le patrimoine du **VENDEUR**.

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

[REDACTED]

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

DONATION-PARTAGE de la NUE-PROPRIETE suivant acte reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 29 décembre 1992 pour une valeur en pleine propriété pour la totalité de trente mille francs (30.000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 25 janvier 1993, volume 1993P, numéro 918.

Acte rectificatif suivant acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 16 avril 2007 pour une valeur en pleine propriété pour la totalité de quatre mille cinq cent soixante-treize euros et quarante-sept centimes (4.573,47 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 14 mai 2007, volume 2007P, numéro 7824.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Le **VENDEUR** déclare :

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

- dépendre du centre des finances publiques des non-résidents [REDACTED]

[REDACTED]

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

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

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Obligation déclarative

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

Exonération des plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières.

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité, que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi numéro 2003-1311 du 30 décembre 2003 s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément aux dispositions de l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et à l'article 150 VG-III du même Code.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 - M.

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.

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 DEUX CENT QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (248.000,00 EUR),

Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à SIX CENTS EUROS (600,00 EUR).

Soit la somme de DEUX CENT QUARANTE-SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (247.400,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 247 400,00	x	4,50 %	=	11 133,00
<i>Taxe communale</i> 247 400,00	x	1,20 %	=	2 969,00
<i>Frais d'assiette</i> 11 133,00	x	2,37 %	=	264,00
			TOTAL	14 366,00

Contribution de sécurité immobilière

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	247.400,00	0,10%	247,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à ANNEMASSE du 26 janvier 2016.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 27 janvier 2016 et la première présentation a eu lieu le 28 janvier 2016 (pli avisé et non réclamé).

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.
Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

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 ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

CONDITIONS PARTICULIERES DU PRET

Objet du prêt

Pour financer :

Logement existant avec travaux
1 rue de la Faucille
74100 ANNEMASSE

- Résidence principale emprunteur

Coût total de l'opération : 284.211,20 EUR

Apport personnel : 388,20 EUR

Crédit total demandé : 283.823,00 EUR

Notaire : Maître Katia GAUTHIER

Notaire
15 avenue Emile Zola
74100 ANNEMASSE

Caractéristiques du prêt :

FONCIER LIBERTE : Référence 729578A

Montant du crédit : 283.823,00 €

Phases Type d'échéances	Taux d'intérêt Nature du taux	Durée en mois	Echéances hors assu- rances et accessoires			Assurances Accessoires (en EUR)		Echéance Ass/Acc Inclus (en EUR)
			Pério- dité / Jour	Nbre	Montant (en EUR)			
Préfinance- ment Anticipation	3,000 %* Fixe	36	Mensuelle 05	36	Intérêts calculés selon les moda- lités de recou- vrement des inté- rêts défi- nies au contrat	*** 0,00	*** + intérêts calculés selon les modalités de recou- vrement des intérêts définies au contrat	
Amortisse- ment Echéance constante	3,000 %* Fixe	300	Mensuelle 05	300	1.345,92	*** 0,00	***	
Durée totale (hors préfi- nancement)		300						
Durée maxi- male (hors préfinance- ment)		360	Durée maximale issue de l'allongement maximum de la durée initiale					

* Proportionnel

*** Se reporter au(x) contrat(s) d'assurance(s) souscrit(s)

FONCIER LIBERTE est un prêt amortissable à taux fixe

Durée

La durée du prêt indiquée ci-dessus est susceptible :

De réduction :

- en cas de modulation des échéances à la hausse, à l'initiative de l'emprunteur, conformément à la clause "modulation des échéances" ci-après, dans la limite de 20 % de la durée prévisionnelle figurant ci-dessus.

D'allongement :

- en cas de modulation des échéances à la baisse, à l'initiative de l'emprunteur, conformément à la clause "modulation des échéances" prévue aux conditions particulières.

Taux effectif global - TEG	3,58 %
Frais de dossier	300,00 EUR
Frais de garantie (évaluation)	1.828,00 EUR
Coût total sans assurance/accessoires	119.953,00 EUR
Coût total avec assurance/accessoires	145.070,00 EUR
Taux de période	0,30 % par période mensuelle

TEG : 3,58 % par an

TEG de période : 0,30 % par mois

TEG (frais d'acte inclus) : 3,60 % par an

TEG de période (frais d'acte inclus) : 0,30 % par mois.

MODALITES DE REMBOURSEMENT :

- PRELEVEMENT EXTERNE SEPA : BIC : LAYD FR2W XXX - IBAN : FR76 1022 8028 8621 2790 0030 089

L'utilisation de lettres chèques ou de billet à ordre est interdite (Article L313.13 du code de la consommation).

MODALITES DE PAIEMENT DES FRAIS :

- L'emprunteur déclare autoriser le paiement des frais de dossier à la date du premier versement de fonds.

MODALITE DE RECOUVREMENT DES ECHEANCES :

Période de préfinancement anticipation :

Intérêts et cotisations le cas échéant recouvrés mensuellement.

MODULATION DES ECHEANCES :

Le prêt est modulable comme suit :

L'emprunteur pourra, à condition que le prêt soit intégralement versé, choisir de moduler ses échéances dans les limites suivantes :

- Modulation à la hausse :

Après un an d'amortissement, l'emprunteur pourra demander la majoration de son échéance, qui ne pourra être supérieure de plus de 50 % du montant de l'échéance de la période en cours, figurant à l'échéancier d'amortissement d'origine annexé aux présentes le cas échéant.

L'échéance maximale est celle qui, en retenant le taux du prêt en vigueur, permet d'amortir le prêt totalement sur 80 % de la durée initiale d'amortissement indiquée aux conditions particulières.

- Modulation à la baisse :

Après un an d'amortissement, l'emprunteur pourra opter pour une modulation à la baisse du montant de ses échéances dans la limite de 50 % du montant de l'échéance figurant, pour la période en cours, à l'échéancier d'amortissement d'origine annexé aux présentes.

L'échéance minimale est celle qui, en retenant le taux du prêt en vigueur, permet d'amortir totalement le prêt sur la durée initiale indiquée ci-dessus allongée, le cas échéant, de 60 mois au maximum.

Il devra s'écouler douze mois au minimum entre deux demandes de modulations.

Les modalités d'exercice de cette option sont fixées à l'article "Modulation des échéances du prêt" des Conditions Générales.

Le premier exercice de cette option sera gratuit. Les exercices suivants de cette option seront facturés au tarif en vigueur au jour de la demande conformément aux Conditions Générales de tarification des frais de gestion disponible sur demande écrite par voie postale ou sur le site internet.

AMENAGEMENT TEMPORAIRE DES ECHEANCES :

Au cours de la vie du prêt, et au minimum à l'issue d'une période de 12 mois à compter du point de départ de l'amortissement, l'Emprunteur qui souhaite réduire ses charges de remboursement mensuelles, a la possibilité de demander un aménagement temporaire du montant de ses échéances dans les conditions suivantes :

1) Montant de l'échéance aménagée :

L'échéance du prêt se décompose en plusieurs parties (capital, intérêts et assurances le cas échéant) conformément à l'échéancier des amortissements.

Seule la partie "capital" de l'échéance pourra temporairement ne plus être remboursée.

Les intérêts et les éventuelles cotisations d'assurance ne peuvent faire l'objet d'un report et continuent à être prélevés mensuellement pendant toute la durée de l'aménagement.

Ainsi durant cette période, l'amortissement du capital sera suspendu et le montant de chaque échéance sera au minimum égal au montant des intérêts calculés, au taux du prêt en vigueur, sur le capital restant dû qui restera constant pendant la durée de l'aménagement et aux cotisations d'assurances.

2) Modalités d'exercice de l'aménagement :

Tout aménagement temporaire des échéances doit faire l'objet au préalable d'une demande écrite de l'Emprunteur adressée au Prêteur au plus tard le 15 du mois pour une mise en place dans le mois suivant à la date habituelle de prélèvement.

Cette demande doit également préciser la durée de l'aménagement souhaitée, qui ne pourra être inférieure à 3 mois ni supérieure à 6 mois.

L'aménagement temporaire des échéances peut être exercé plusieurs fois au cours de la vie du prêt sans que le cumul de la durée des aménagements ne puisse excéder 12 mois. Il devra également s'écouler au minimum 12 mois entre deux demandes.

La demande ne peut viser qu'un nombre entier d'échéances.

Le Prêteur demeure libre de refuser toute demande d'aménagement notamment s'il apparaît que la situation financière de l'emprunteur ou l'équilibre de l'opération justifie un tel refus.

En outre, la survenance d'un des événements ci-dessous pendant la durée de l'aménagement aura pour effet d'interrompre celui-ci:

- survenance de tout événement mentionné à l'article "Cas d'exigibilité" des Conditions Générales :

- incident de paiement;
- inscription de l'Emprunteur au Fichier National des incidents de remboursement des crédits aux particuliers (FICP);
- saisine par l'Emprunteur d'une commission de surendettement des particuliers;
- prise en charge, totalement ou partiellement, des échéances du prêt par l'assurance emprunteur.

Préalablement à toute demande d'aménagement, et s'il bénéficie de prestations sociales, l'emprunteur doit s'assurer des conditions du versement desdites prestations pendant la durée de l'aménagement auprès de l'organisme concerné. La responsabilité du Prêteur ne saurait être engagée pour la perte du bénéfice ou une révision du montant de ces prestations dues à un aménagement temporaire des échéances.

3) Modalité de fonctionnement :

La mise en place de l'aménagement temporaire des échéances donnera lieu à la remise d'un nouvel échéancier des amortissements à l'Emprunteur.

A l'issue de la période d'aménagement, l'emprunteur reprendra le remboursement du montant des échéances conformément au nouvel échéancier : les échéances du dernier palier d'échéances seront recalculées pour permettre d'amortir le capital restant dû sur la durée restant à courir du prêt.

L'exercice de cette option sera facturé au tarif en vigueur au jour de la demande conformément aux Conditions Générales de tarification des frais de gestion disponible sur demande écrite par voie postale ou sur le site internet.

INDEMNITES DE REMBOURSEMENT ANTICIPE :

En complément des cas d'exonération légaux prévus aux Conditions Générales, et par dérogation à ces dernières :

Aucune indemnité de remboursement anticipé ne sera perçue, si ce remboursement fait suite à la vente du bien - quel que soit le motif de celle-ci

- pour acheter un nouveau logement financé par un prêt à long terme du Crédit Foncier d'un montant au moins égale au capital restant dû du précédent prêt.

ASSURANCES

L'Emprunteur ou la caution est informé(e) qu'il peut souscrire auprès de l'assureur de son choix une assurance dans les conditions de l'article L.312-9 du code de la consommation, dès lors que ce contrat présente un niveau de garantie équivalent au contrat d'assurance de groupe proposé par le Prêteur.

L'adhésion au(x) contrat(s) d'assurance ci-dessous, pour la partie obligatoire, constitue pour le prêteur une garantie sans laquelle il n'aurait pas consenti le prêt. A ce titre, l'emprunteur et le cas échéant la caution s'engagent à honorer le règlement de primes correspondantes jusqu'à l'échéance ou jusqu'au remboursement définitif du prêt.



Assurance décès-invalidité :

Compagnie d'assurance : SWISSSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOIN

SIREN : 341785632

Type : Décès - PTIA UGIP CREDIT SSE LIFE

Quotité (*) : 100 %

Taux de prime : 0,1530 % (Proportionnel)

(*) : Prestations garanties : se référer aux paragraphes concernés des dispositions de la notice d'information de l'assurance.

Prêt(s) assuré(s)	Capitaux assurés	Montant de la prime mensuelle	Assurance obligatoire
-------------------	------------------	-------------------------------	-----------------------

FONCIER LIBERTE	283.823,00 EUR	(***)	OUI
-----------------	----------------	-------	-----

*** se reporter au(x) contrat(s) d'assurance(s) souscrit(s) pour connaître le montant des assurances et calculer le montant des échéances, assurances et accessoires inclus.

Assurance en attente d'acceptation dont les garanties et exclusions éventuelles vous seront communiquées par l'assureur.

Vous avez souscrit une assurance autre que l'assurance groupe du Prêteur. Les conditions d'assurance, ainsi que, notamment, les limitations des garanties et des prestations sont précisées dans la notice qui vous a été remise lors de votre demande d'adhésion.

Le prêteur devra avoir été désigné comme bénéficiaire au plus tard lors de l'acceptation de l'offre.

L'emprunteur fera son affaire personnelle du paiement des cotisations directement entre les mains de l'assureur.

- [REDACTED]

Assurance décès-invalidité :

Compagnie d'assurance : SWISSLIFE ASSURANCE ET PATRIMOIN

SIREN : 341785632

Type : Décès - PTIA UGIP CREDIT SSE LIFE

Quotité (*) : 100 %

Taux de prime : 0,1710 % (Proportionnel)

(*) : Prestations garanties : se référer aux paragraphes concernés des dispositions de la notice d'information de l'assurance.

Prêt(s) assuré(s)	Capitaux assurés	Montant de la prime mensuelle	Assurance obligatoire
FONCIER LIBERTE	283.823,00 EUR	(***)	OUI

*** se reporter au(x) contrat(s) d'assurance(s) souscrit(s) pour connaître le montant des assurances et calculer le montant des échéances, assurances et accessoires inclus.

Assurance en attente d'acceptation dont les garanties et exclusions éventuelles vous seront communiquées par l'assureur.

Vous avez souscrit une assurance autre que l'assurance groupe du Prêteur. Les conditions d'assurance, ainsi que, notamment, les limitations des garanties et des prestations sont précisées dans la notice qui vous a été remise lors de votre demande d'adhésion.

Le prêteur devra avoir été désigné comme bénéficiaire au plus tard lors de l'acceptation de l'offre.

L'emprunteur fera son affaire personnelle du paiement des cotisations directement entre les mains de l'assureur.

GARANTIES

Les coûts de prise de garanties et de leurs suites sont à la charge de l'emprunteur, de même que les frais éventuels de procuration ou de mainlevée hypothécaire totale ou partielle.

En cas de pluralité de bien donnés en garantie, celles-ci s'ajouteront les unes aux autres et pourront être mises en œuvre par le Prêteur selon les modalités qu'il déterminera.

Privilège de prêteur de deniers (intégrée à l'acte) Rang : 1 sans pacte commissoire

Cession d'antériorité : inscription sans concurrence

Apporté(e) par l'emprunteur

Réf. cad. : A 36 et 40	N° Lot : 7, 11, 19, 38 et 41
1 rue de la Faucille 74100 ANNEMASSE	
Crédit	Quotité ou Montant
729578A FONCIER LIBERTE	247.400,00 EUR

Hypothèque conventionnelle non rechargeable (intégrée à l'acte) Rang : 1 sans pacte commissoire

Cession d'antériorité : inscription sans concurrence

Apporté(e) par l'emprunteur

Réf. cad. : A 36 et 40	N° Lot : 7, 11, 19, 38 et 41
1 rue de la Faucille 74100 ANNEMASSE	
Crédit	Quotité ou Montant
729578A FONCIER LIBERTE	36.423,00 EUR

DISPOSITIONS PARTICULIERES

La présente offre est émise avec les conditions suivantes qui sont à réaliser avant la signature de l'acte notarié :

Production de l'original de la délégation d'assurance décès perte totale et irréversible d'autonomie-Incapacité de travail-Invalidité permanente et définitive souscrite auprès de la compagnie d'assurance UGIP par Monsieur à hauteur de 100% au taux de 0.153% et Madame à hauteur de 100% au taux de 0.171%.

Clause supplémentaire n° 1 :

Production de l'avis d'imposition de M. et Mme 2015 sur les revenus de 2014.

CONDITIONS GENERALES DU PRET

Les conditions générales et spécifiques sont demeurées ci-jointes et annexées aux présentes après mention comme faisant partie intégrante du présent acte.

TRANSPORT D'INDEMNITES D'ASSURANCE

En cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au

profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

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

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie de possession

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

*qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,

*qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,

*que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,

*que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,

*qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales,

*que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,

*qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,

*subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

Garantie de jouissance

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

Garantie hypothécaire

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

Concernant l'immeuble article un :

Un état hypothécaire délivré le 4 février 2016 et certifié à la date du 1er février 2016 ne révèle aucune inscription.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 2 juin 2016.

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

Concernant l'immeuble article deux :

Un état hypothécaire délivré le 4 février 2016 et certifié à la date du 1er février 2016 ne révèle aucune inscription.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 2 juin 2016.

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

Servitudes

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

*n'avoir créé ni laissé créer de servitude,

*qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

Etat du bien

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

*des vices apparents,

*des vices cachés.

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

*si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,

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

Contenance

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

Etat des meubles

L'**ACQUEREUR** prend les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

Impôts et taxes

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Contrat de fournitures

L'**ACQUEREUR** fait son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il est subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures liées à ces contrats.

Il appartiendra aux parties, dans le cas de services collectifs avec comptage individuel de procéder aux relevés nécessaires, et d'effectuer les comptes directement entre elles.

Assurance

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

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

Contrat d'affichage

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Concernant l'immeuble article un

Certificat d'urbanisme d'information

Il a été délivré concernant ledit IMMEUBLE, par la Mairie d'ANNEMASSE, à la date du 22 février 2016, un certificat d'urbanisme d'information concernant la mutation d'un immeuble bâti sans modification de son état dont la teneur est ci-après littéralement transcrite :

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATION

Dossier numéro CU 074012 16 H0062

Déposé le : 02/02/2016

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Demandeur : Office notarial FAVRE et VERDONNET

Représenté par Maître GAUTHIER Katia
15 avenue Emile Zola
BP CS 30078
74100 ANNEMASSE
Adresse terrain : 2 rue de la Faucille "LE FRANCE"
74100 ANNEMASSE
Parcelle : A40
Surface du terrain : 1 198,00 m²

Cadre 2 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Annemasse approuvé le 24/01/2008, modifié le 20/11/2008, le 24/09/2009, le 24/03/2011, le 31 mai 2012, le 26/01/2014 et le 20/01/2015.

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :
UD : Zone de centre-ville

Cadre 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Néant.

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION

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

Avant toute mutation de terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 5 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Terrain affecté par le bruit d'infrastructures de transports terrestres classées par arrêté préfectoral n° 2011279-0016 du 06/10/2011 : voie classée en catégorie 3.

La commune est située dans une zone de sismicité moyenne (4).

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

TAXES :

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

* Taxe d'Aménagement (TA) : - Part communale : 5 %
- Part départementale : 2,5 %

* Redevance d'Archéologie Préventive : 0,4 %

PARTICIPATIONS :

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

- par le permis de construire
- le permis d'aménager
- les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable.

Participations préalablement instaurées par délibération :

*Participation au financement du réseau d'assainissement collectif.

Cadre 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

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

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

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de la révision du document d'urbanisme (article L 123-6).

Fait à ANNEMASSE

Le 22/02/2016

Pour Le Maire, Le Premier Adjoint, Michel BOUCHER.

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

Durée de validité

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Attention

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

Prolongation de validité

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

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

Division de terrain

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévus à l'article R 160-5 du même code).

Délais et voies de recours

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

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

Ledit certificat d'urbanisme d'information demeurera annexé aux présentes.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 24 février 2016. Il résulte de cet arrêté que *"la parcelle cadastrée section A n° 40 n'est concernée par aucun plan d'alignement."*

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 dudit Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques."

Concernant l'immeuble article deux

Certificat d'urbanisme d'information

Il a été délivré concernant ledit IMMEUBLE, par la Mairie d'ANNEMASSE, à la date du 22 février 2016, un certificat d'urbanisme d'information concernant la mutation d'un immeuble bâti sans modification de son état dont la teneur est ci-après littéralement transcrite :

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATION

Dossier numéro CU 074012 16 H0061

Déposé le : 01/02/2016

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Demandeur : Office notarial FAVRE et VERDONNET

Représenté par Maître GAUTHIER Katia

15 avenue Emile Zola

BP CS 30078

74100 ANNEMASSE

Adresse terrain : 1 rue de la Faucille

74100 ANNEMASSE

Parcelle : A36

Surface du terrain : 241,00 m²

Cadre 2 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Annemasse approuvé le 24/01/2008, modifié le 20/11/2008, le 24/09/2009, le 24/03/2011, le 31 mai 2012, le 26/01/2014 et le 20/01/2015.

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :
UD : Zone de centre-ville

Cadre 3 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

-

Cadre 4 : DROIT DE PREEMPTION

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

Avant toute mutation de terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre 5 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Terrain affecté par le bruit d'infrastructures de transports terrestres classées par arrêté préfectoral n° 2011279-0016 du 06/10/2011 : voie classée en catégorie 4.

La commune est située dans une zone de sismicité moyenne (4).

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

TAXES :

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

* Taxe d'Aménagement (TA) : - Part communale : 5 %
- Part départementale : 2,5 %

* Redevance d'Archéologie Préventive : 0,4 %

PARTICIPATIONS :

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

- par le permis de construire
- le permis d'aménager
- les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable.

Participations préalablement instaurées par délibération :

*Participation au financement du réseau d'assainissement collectif.

Cadre 7 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

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

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

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de la révision du document d'urbanisme (article L 123-6).

Fait à ANNEMASSE
Le 22/02/2016

Pour Le Maire, Le Premier Adjoint, Michel BOUCHER.

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

Durée de validité

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Attention

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

Prolongation de validité

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

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

Division de terrain

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévus à l'article R 160-5 du même code).

Délais et voies de recours

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

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

Ledit certificat d'urbanisme d'information demeurera annexé aux présentes.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 24 février 2016. Il résulte de cet arrêté que *"la parcelle cadastrée section A n° 36 n'est concernée par aucun plan d'alignement."*

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :
*"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.
Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.
Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "*
L'article L 112-6 dudit Code vient préciser :
"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques."

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

- Disposition commune à tous les immeubles -

Droit de préemption urbain

L'aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au Maire de la Commune de situation des biens, le 29 janvier 2016.

Et par lettre en date du 9 février 2016, le Maire a fait connaître la décision de la Commune de ne pas exercer le droit de préemption dont elle est titulaire.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus visée, sont demeurées annexées.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Disposition commune à tous les immeubles -

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare :

*Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.

*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 dans ce délai.

PIECES RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Concernant l'immeuble article un

L'immeuble "LE FRANCE" a fait l'objet de :

- un permis de construire délivré le 22 septembre 1970,
- une déclaration d'achèvement de travaux déposée le 31 décembre 1972,
- et un certificat de conformité délivré le 5 juin 1975.

Les copies desdits documents sont demeurées annexées au présent acte.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble "1 RUE DE LA FAUCILLE" a fait l'objet d'un permis de construire délivré en mars 1935.

Aucune déclaration d'achèvement de travaux n'a été déposée et aucun certificat de conformité n'a été délivré pour ce dossier.

La copie dudit permis de construire est demeurée annexée au présent acte.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

DIAGNOSTICS

Diagnostics techniques

Plomb

Le **BIEN** ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Pour les parties privatives

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le CABINET BC CONTROLES, le 4 août 2015 est annexé.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Les conclusions de ce constat sont les suivantes : *"Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été constaté l'absence de risque d'exposition au plomb".*

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du constat sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par le constat.

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard du saturnisme.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle.

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, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

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

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Il est rappelé aux parties :

I - 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.

II - le contenu des articles R 1334-15, R 1334-16 et R 1334-17 du Code de la santé publique relatifs aux immeubles d'habitation, respectivement :

"Les propriétaires d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement font réaliser, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

"Les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante."

Ils font également réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente."

"Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

III – et le contenu de l'article R 1334-18 du Code de la santé publique relatif aux immeubles à usage autre que l'habitation, savoir :

"Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R. 1334-15 à R. 1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

VENDEUR et **ACQUEREUR** prennent acte de cette réglementation.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un état établi par le CABINET BC CONTROLES, le 4 août 2015, accompagné de l'attestation de compétence, est joint.

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

Pour les parties communes

• Immeuble "Le France"

Un diagnostic technique établi par la société BUREAU VERITAS, le 7 décembre 2004 est annexé.

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

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

Le diagnostic fourni n'est pas à jour de la réglementation issue du décret n°2011-629 du 3 juin 2011, par suite le rédacteur des présentes avertit le **VENDEUR** qu'il ne peut à ce sujet s'exonérer de la garantie des vices cachés en ce qui concerne les parties communes.

• Immeuble "1 rue de la Faucille"

Un diagnostic technique établi par le Cabinet Jacky Gavard, le 3 avril 2006 est annexé.

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

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

Le diagnostic fourni n'est pas à jour de la réglementation issue du décret n°2011-629 du 3 juin 2011, par suite le rédacteur des présentes avertit le **VENDEUR** qu'il ne peut à ce sujet s'exonérer de la garantie des vices cachés en ce qui concerne les parties communes.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

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

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

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

Mérules

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu n'est pas situé dans une zone ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral délimitant un risque de contamination aux mérules.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence d'indices (tels que moisissures, présence d'effritements, déformation dans le bois, tache de couleur marron, existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux...).

Contrôle de l'installation de gaz

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

Une installation intérieure de gaz existe.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par le CABINET BC CONTROLES, le 4 août 2015 qui est joint.

Ce diagnostic révèle que *l'installation intérieure de gaz comporte une ou plusieurs anomalies.*

Appareils non raccordés autres que CENR - Ventilation du local - Sortie d'air.

L'**ACQUEREUR** reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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 **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le CABINET BC CONTROLES, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 4 août 2015, et qui est joint.

Ce diagnostic révèle que *l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.*

Les anomalies constatées concernent :

- . l'appareil général de commande et de protection et son accessibilité,*
- . la prise de terre et l'installation de mise à la terre,*
- . les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche,*
- . des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.*

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 joint, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le CABINET BC CONTROLES, le 4 août 2015, est joint.

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 ventilation.

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).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

Consommations énergétiques : "C" = 117 kWhEP/m².an

Emission de gaz à effet de serre : "A" = 1 kgéqCO2/m².an

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

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

Dispositifs particuliers

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

Diagnostics environnementaux

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité :

- *que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
- *ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- *qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques délivré le 26 janvier 2016 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

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

Les risques pris en compte sont : inondation, séisme.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

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

Absence de sinistres avec indemnisation

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 98,37 M² pour le lot numéro DIX-NEUF (19)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le CABINET BC CONTROLES, le 4 août 2015 et annexée.

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

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

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

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

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

STATUT DE LA COPROPRIETE

- En ce qui concerne l'immeuble article un -

Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

*si des travaux importants ont été réalisés,

*si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,

*s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,

*l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que le syndic de l'immeuble est BOUVET CARTIER IMMOBILIER, 16 Rue de l'Helvétie, 74100 AMBILLY (HAUTE-SAVOIE).

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Les pièces suivantes ont été remises à l'**ACQUEREUR** par clé USB lors de la signature de l'avant-contrat :

- *Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- *Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- *Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
- *Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.
- *L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.
- *L'état global des impayés des charges au sein du syndicat.
- *La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.
- *Le carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir eu, dès l'avant contrat, connaissance et possession des documents ci-dessus énoncés.

Le certificat délivré par le syndic dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 5 avril 2016 (+ email d'actualisation en date du 26 mai 2016)

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

L'**ACQUEREUR** s'oblige :

- *à respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété ;
- *à supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

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

- I - Principes de répartition

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

- *les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- *le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;
- *le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;

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

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

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

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

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

B - Travaux :

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard le 26 janvier 2016, date de l'avant-contrat intervenu entre les parties, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date. Etant observé par le **VENDEUR** qu'il n'a pas été entre cette date et celle des présentes décidé de travaux dont l'**ACQUEREUR** n'aurait pas été informé.

- II - Application de ces conventions

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

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

- . l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;

- . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;

- . et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;

- . les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** rembourse ce jour, hors la comptabilité du notaire sous-signé, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR**.

- Règlement à la charge de l'**ACQUEREUR** : l'**ACQUEREUR** supportera :

- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;

- . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

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

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le **VENDEUR** se désiste en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à

la vente relativement aux **BIENS** et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours et l'exercice antérieur s'il n'est pas clôturé. Par suite, l'**ACQUEREUR** renonce en faveur du **VENDEUR** à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours, sauf à ce qui a pu être indiqué ci-dessus concernant les travaux.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **VENDEUR** déclare qu'il existe un fonds de roulement de 44,00 Euros et qu'il dispense l'**ACQUEREUR** de lui rembourser.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, interdisant à son notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que le **VENDEUR** est libre de toute obligation à l'égard du syndic.

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

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété.

Convention des parties sur les procédures

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

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures portées à sa connaissance dans l'état délivré par le syndic, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS** dont il s'agit.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

- En ce qui concerne l'immeuble article deux -

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que le syndic de l'immeuble est CITYA PERILLAT, 3 Rue René Blanc, 74100 ANNEMASSE (HAUTE-SAVOIE).

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Les pièces suivantes ont été remises à l'**ACQUEREUR** par clé USB lors de la signature de l'avant-contrat :

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

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

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

*Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.

*L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.

*L'état global des impayés des charges au sein du syndicat.

*La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.

*Le carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu, dès l'avant contrat, connaissance et possession des documents ci-dessus énoncés.

Le certificat délivré par le syndic dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 26 mai 2016.

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

L'ACQUEREUR s'oblige :

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

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

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

- I - Principes de répartition

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A cet effet, le VENDEUR remet à l'ACQUEREUR l'appel de charges du 3ème TRIMESTRE 2016 couvrant la période du 1er juillet au 30 septembre 2016. Ce dernier reconnaît être parfaitement informé que le montant de cet appel de charges lui incombe en totalité.

B - Travaux :

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés au plus tard le 26 janvier 2016, date de l'avant-contrat intervenu entre les parties, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date. **Etant observé par le VENDEUR qu'une assemblée générale a eu lieu le 19 avril 2016 et que l'ACQUEREUR a été mis en mesure d'y assister.**

L'ACQUEREUR reconnaît être informé que les travaux de COLONNE MONTANTE seront à sa charge.

- II - Application de ces conventions

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

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

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

Toutefois, l'**ACQUEREUR** rembourse ce jour, hors la comptabilité du notaire sous-signé, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **VENDEUR**.

- Règlement à la charge de l'ACQUEREUR : l'**ACQUEREUR** supportera :

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

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

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède : compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le **VENDEUR** se désiste en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à

la vente relativement aux **BIENS** et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'**ACQUEREUR** fera son profit ou sa perte de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours et l'exercice antérieur s'il n'est pas clôturé. Par suite, l'**ACQUEREUR** renonce en faveur du **VENDEUR** à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours, sauf à ce qui a pu être indiqué ci-dessus concernant les travaux.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le **VENDEUR** déclare qu'il existe un fonds de roulement de 456,49 Euros et qu'il dispense l'**ACQUEREUR** de lui rembourser.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, interdisant à son notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que le **VENDEUR** est libre de toute obligation à l'égard du syndic.

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

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété.

Convention des parties sur les procédures

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

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures portées à sa connaissance dans l'état délivré par le syndic, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS** dont il s'agit.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

ORIGINE DE PROPRIETE

Les **BIENS** ont été recueillis pour la nue-propriété par [REDACTED]
vendeurs aux présentes, au moyen de la donation-partage consentie par [REDACTED]
[REDACTED] demeurant à ANNEMASSE (74100), [REDACTED]
de Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 29 décembre 1992.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 25 janvier 1993, volume 1993P, numéro 918.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Acte rectificatif suivant acte reçu par Maître Thierry ANDRIER, Notaire à ANNE-MASSE, le 16 avril 2007, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 14 mai 2007, volume 2007P, numéro 7824.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

• En ce qui concerne le lot sis dans la copropriété "LE FRANCE" :

- Originellement, ce garage dépendait de la communauté ayant existé entre

par suite de l'acquisition que en avait faite de :

La société "IMMOBILIERE JEAN METRAL", Société Anonyme au capital de 500.000 Francs, dont le siège est à CLUSES (Haute-Savoie), 6 Grande Rue, immatriculée au Registre du Commerce de BONNEVILLE sous le numéro 61 B 30.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 9 septembre 1980.

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

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 14 octobre 1980, volume 7595, numéro 21.

en son vivant retraité, demeurant à ANNEMASSE (74100), 1 rue de la Faucille, est décédé à ANNEMASSE, laissant pour recueillir sa succession :

son épouse survivante, avec laquelle il était marié initialement sous l'ancien régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CHESNAY (Yvelines) le 17 août 1946, puis ayant opté pour la régime de la séparation de biens aux termes d'un acte reçu par Maître Michel ANDRIER, le 7 mai 1985. Ce changement a été homologué par jugement du Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS, en date du 25 octobre 1985.

Usufruitière légale du quart des biens dépendant de la succession, conformément à l'article 767 du Code Civil.

Ses quatre enfants issus de son union avec son épouse survivante :

Héritiers conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un quart, sauf les droits revenant à leur mère.

Ainsi qu'il est constaté dans un acte de notoriété reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 16 mars 1991.

L'attestation immobilière après ce décès a été établie aux termes d'un acte reçu par ledit Maître ANDRIER, le 8 novembre 1991, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 16 décembre 1991, volume 1991P, numéro 16627.

• En ce qui concerne les lots sis dans la copropriété "1 RUE DE LA FAUCILLE" :

était propriétaire dudit bien par suite de l'attribution qui lui en avait été faite aux termes d'un acte reçu Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE, le 17 juillet 1967 contenant :

et PARTAGE entre les donataires des biens donnés.

Ce partage a eu lieu sans soulte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 18 novembre 1967, volume 3366, numéro 6.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence 4807 IMMOBILIER d'ANNEMASSE, titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUATORZE MILLE NEUF CENT VINGT-CINQ EUROS (14.925,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

COPIE EXECUTOIRE

Le bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'**ACQUEREUR** à son profit en vertu de celui-ci.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

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

Le **PRETEUR** élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : 1 rue de la Faucille, 74100 ANNEMASSE.

La correspondance auprès des **VENDEURS** s'effectuera aux adresses indiquées en tête des présentes.

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

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

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.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

