

**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 Télé@ctes, a été enregistré et publié le 15/04/2021 au SPFE de ANNECY

Numéro de dépôt : 2021D11532

Volume : 2021P06635

Montant total des droits : 9 000,00

Détails des droits :

Base :	155 000,00	Taux :	4,50	Montant droit :	6 975,00
Base :	6 975,00	Taux :	2,37	Montant droit :	165,00
Base :	155 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	1 860,00

Salaires/CSI : 155,00

Total liquidation : 9 155,00

Reçu : Neuf mille cent cinquante-cinq Euros

### **Copie du document**

22496201

XB/VM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE DIX-HUIT MARS**

**A ANNECY (Haute-Savoie), 11 Rue du Rond Point CRAN GEVRIER, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Xavier BRUNET, Notaire de la SCP dénommée « Thierry TISSOT-DUPONT, Xavier BRUNET, Vincent MORATI, Aude MARTIN-BOUVIER, Florent BILLET et Damien BRECVILLE, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial,**

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

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

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

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

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

**VENDEUR**

La Société dénommée **SCI MONTPON**, Société civile immobilière au capital de 914.694,10 €, dont le siège est à ALBY-SUR-CHERAN (74540), Château de Montpon, identifiée au SIREN sous le numéro 382075224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

**ACQUEREUR**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Non lié par un pacte civil de solidarité.  
De nationalité française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

**QUOTITES ACQUISES**

[REDACTED] acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée **SCI MONTPON** est représentée à l'acte par Madame Emmanuelle [REDACTED] gérante de ladite société, agissant tant en vertu de la loi que de l'article 14 des statuts. Spécialement habilitée à l'effet des présentes suivant délibération extraordinaire des associés en date du 27 août 2018, dont une copie certifiée conforme par la gérante est demeurée ci-annexée, lui conférant tous pouvoirs à l'effet de signer tous actes nécessaires à l'accomplissement des résolutions prises.

[REDACTED] est présent à l'acte.

**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 leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- \*Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- \*Qu'elles ne sont concernées :
  - \*Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - \*Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
- \*Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

**TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- \*Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés.
- \*Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

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

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **Désignation**

Dans un ensemble immobilier dénommé « CHATEAU DE MONTPON » soumis au régime de la copropriété, situé **ALBY-SUR-CHERAN (HAUTE-SAVOIE) (74540) Château de Montpon** :

Un château du 15ème siècle comprenant :

Un bâtiment principal de 3 appartements avec :

- au sous-sol : chaufferie, 3 caves ;
- au rez-de-chaussée : un appartement comprenant hall d'entrée, 2 chambres, un bureau, 2 salle de bains, un dressing, W.C, cuisine, salle à manger, salon avec cheminée ;
- au premier étage : un appartement avec hall d'entrée, bureau, 2 chambres ;
- au deuxième étage : un appartement duplex avec au premier niveau : hall d'entrée, salon séjour, cuisine, salle à manger, une chambre et sa salle de bains, une chambre, un bureau, et au deuxième niveau : une chambre, sauna, salle de bains.

Et des surfaces annexes à aménager.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	9	Montpon	00 ha 11 a 48 ca
C	1045	Montpon	00 ha 20 a 69 ca
C	988	Montpon	00 ha 07 a 56 ca
C	991	Montpon	00 ha 37 a 53 ca

Total surface : 00 ha 77 a 26 ca

**Un extrait de plan cadastral est annexé. L'assise cadastrale définie ci-dessus résulte d'un modificatif au règlement de copropriété – état descriptif de division ci-après visé, reçu ce jour même par le notaire soussigné.**

Etant ici précisé que le château comporte :

- une aile à l'Est, avec tour carrée y accolée au Sud, dit GROUPE A
- un corps de bâtiment accolé au Nord de l'aile ci-dessus de forme irrégulière dénommé GROUPE B
- une aile centrale, perpendiculaire au groupe précédent, en façade sur cour intérieure, dénommée GROUPE C
- une aile à l'Ouest, dite groupe D, perpendiculaire au groupe C

**Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s), telle que leur désignation résulte du règlement de copropriété – état descriptif de division ci-après visé**

**Dans le groupe A  
Au premier étage**

**Lot numéro huit (8)**

Un appartement identifié sous le n°8 et sous teinte rose au plan  
Et les cent millièmes (100 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro neuf (9)**

Dans la tour, une pièce en contrebas du premier étage, identifiée sous le n°9 et sous teinte rose au plan  
Et les dix-neuf millièmes (19 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Dans le groupe A  
Au sous-sol**

**Lot numéro trois (3)**

Une cave identifiée sous le n°3 et sous teinte rose au plan  
Et les sept millièmes (7 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro quatre (4)**

Un caveau dans la tour, identifié sous le n°4 et sous teinte bleue au plan  
Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Dans le groupe B  
Au premier étage**

**Lot numéro vingt-quatre (24)**

Salle-de-bains et dégagement, identifié sous le n°24 et sous teinte rose au plan  
Et les seize millièmes (16 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-cinq (25)**

W.C, identifié sous le n°25 et sous teinte rose au plan  
Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-sept (27)**

Portion de tour de guet, identifié sous le n°27 et sous teinte jaune au plan  
Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) des parties communes générales.

**Dans le groupe C  
Au premier étage**

**Lot numéro trente-neuf (39)**

Galerie couverte en façade sud et donnant sur les chambres ci-dessus, identifié sous le n°39 et sous teinte jaune au plan  
Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

#### **Plans des lots**

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée.

#### **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 :

- 107,00 M<sup>2</sup> pour le lot numéro HUIT (8)
- 17,00 M<sup>2</sup> pour le lot numéro NEUF (9)
- 24,00 M<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT-QUATRE (24)

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 René AYMONIER, notaire à ANNECY, le 10 juillet 1973 publié au service de la publicité foncière de ANNECY , le 17 juillet 1973 volume 4873 numéro 11.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier BRUNET, notaire à ANNECY le 18 mars 2021, en cours de publication au service de la publicité foncière de ANNECY

**Etant ici précisé que ce modificatif porte notamment sur l'élargissement de l'assiette de l'ensemble immobilier objet des présentes**

#### **USAGE DU BIEN**

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

#### **EFFET RELATIF**

Apport en société suivant acte reçu par Maître Thierry LEJEUNE notaire à ANNECY le 17 avril 1991, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 12 juin 1991, volume 1991P, numéro 8139.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry LEJEUNE notaire à ANNECY le 23 avril 1991 , publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 12 avril 1991, volume 1991P, numéro 8138.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 6 septembre 1991 et publiée au service de la publicité foncière le 3 octobre 1991 volume 1991P numéro 13172.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry LEJEUNE notaire à ANNECY le 26 janvier 2007 , publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 15 mars 2007, volume 2007P, numéro 4538.

### **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 aura la jouissance à compter du 25 mars par la prise de possession réelle.

### **PRIX**

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000,00 EUR)**.

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

### **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 FONDS**

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de **CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000,00 EUR)** provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour même, le 18 mars 2021.

Prêt d'un montant de **DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR)**, remboursable en une année, au taux de 10%.

Le paiement de la dernière échéance aura lieu au plus tard le 18 mars 2022

Date de péremption de l'inscription : 18 mars 2023

#### **PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

Aux termes de l'acte susvisé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de cent cinquante-cinq mille euros (155 000,00 eur) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de cent cinquante-cinq mille euros (155 000,00 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

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

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

#### **Désistement de privilège et action résolutoire**

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.

#### **PUBLICATION**

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

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **Impôt sur la plus-value**

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

-Apport en société suivant acte reçu par Maître Thierry LEJEUNE, notaire à ANNECY le 17 avril 1991 pour une valeur avec d'autres biens immobiliers de deux millions cinq cent mille euros (2 500 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 12 juin 1991 volume 1991P, numéro 8139.

-Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry LEJEUNE, notaire à ANNECY le 23 avril 1991 pour une valeur avec d'autres biens immobiliers de trois millions deux cent cinquante mille francs (3 250 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de ANNECY , le 12 avril 1991 volume 1991P, numéro 8138.

-Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry LEJEUNE, notaire à ANNECY le 26 janvier 2007 pour une valeur de cinq cent mille euros (500 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 15 mars 2007 volume 2007P, numéro 4538.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

\*qu'elle est fiscalement translucide,

\*qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : SEYNOD 74000 6, rue Blaise Pascal ,

\*qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible. L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

Cet associé est soumis au régime des plus-values des particuliers.

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

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

Cet associé décédé le 3 octobre 2020 était non résident au sens de la réglementation fiscale.

Il dépendait du centre des finances publiques des non résidents sis 10 rue du Centre à Noisy le Grand (93160).

Le dépôt de l'acte de vente pour l'accomplissement de la formalité de publicité foncière sera accompagné de la déclaration établie en double exemplaire sur imprimé 2048-IMM-SD.

En application des dispositions du dernier alinéa du IV de l'article 244 bis A du Code général des impôts, l'obligation de désigner un représentant fiscal ne s'applique pas lorsque le cédant est domicilié, établi ou constitué dans un État membre de l'Union européenne ou dans un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ainsi qu'une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement de l'impôt.

Lorsque le cédant est une société ou un groupement relevant des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts et dont le siège social est situé en France, ou une société ou un groupement dont le régime fiscal est équivalent et dont le siège social est situé dans un des États mentionnés ci-dessus, l'obligation de désigner un représentant fiscal s'apprécie au regard de la situation de chacun des associés.

En l'espèce, cette condition de dispense est remplie.

#### **Domicile fiscal**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société a effectivement son siège à l'adresse susvisée, qu'il s'engage à signaler tout changement d'adresse, et que :

[REDACTED]

#### **Impôt sur la mutation**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000,00 EUR)

#### **Droits**

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>				
155 000,00	x	4,50 %	=	6 975,00
<i>Taxe communale</i>				
155 000,00	x	1,20 %	=	1 860,00
<i>Frais d'assiette</i>				
6 975,00	x	2,37 %	=	165,00
			<b>TOTAL</b>	<b>9 000,00</b>

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

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	155 000,00	0,10%	155,00

#### **FIN DE PARTIE NORMALISEE**

#### **PARTIE DEVELOPPEE**

##### **EXPOSE**

##### **Exercice de la faculté de substitution**

Les conditions des présentes ont été originaires arrêtées entre le **VENDEUR** et Messieurs [REDACTED] suivant acte sous seing privé. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, [REDACTED] a substitué dans tous ses droits [REDACTED] seul **ACQUEREUR** aux présentes

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

##### **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 du 28 septembre 2020.

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 remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'**ACQUEREUR**.

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

##### **Remise des pièces**

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été remise en mains propres à l'**ACQUEREUR** dès avant ce jour :

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

Le **VENDEUR** déclare que la copropriété n'a ni syndic ni président nommés par les copropriétaires, il a donc été impossible d'obtenir les renseignements obligatoires issus de cet article.

Le **VENDEUR** ne peut, compte tenu de l'absence de syndic, remplir entièrement son obligation d'information telle qu'elle résulte de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation. Aux termes de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation le délai de réflexion de dix jours mentionné à l'article L 271-1 de ce Code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

Le **VENDEUR** ne peut ainsi exécuter son obligation de délivrance.

L'**ACQUEREUR** déclare en toute hypothèse vouloir persister dans sa volonté d'acquérir.

#### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **Garantie contre le risque d'éviction**

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

### **Garantie de jouissance**

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

### **Garantie hypothécaire**

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

Un état hypothécaire délivré le 21 octobre 2020 prorogé en date du 27 janvier 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

### **Servitudes**

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

### **Etat du bien**

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

- \*des vices apparents,
- \*des vices cachés.

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

- \*si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- \*ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

### **Contenance du terrain d'assiette**

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

#### **Impôts et taxes**

##### **Impôts locaux**

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 à première demande directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

#### **Contrats de distribution et de fourniture**

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**. Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

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

#### **Assurance**

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

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

##### **Urbanisme**

Un certificat d'urbanisme d'information est annexé

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

##### **Droit de préemption urbain**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 2 mai 2019.

Par mention en date du 23 mai 2019 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

### **Diagnostics techniques**

#### **Plomb**

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** 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**

**Aucun état relatif à la présence ou à l'absence de plomb n'a été établi.**

**L'acquéreur déclare que le bien est destiné à faire l'objet d'une rénovation complète et à ce titre dispense de vendeur de la production de ce diagnostic.**

#### **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.

#### **Amiante**

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

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

**Un état établi sur l'ensemble de la propriété par JURIS ANNECY le 7 août 2017, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.**

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

#### **Termites**

Le **VENDEUR** déclare :

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

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

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

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

#### **Contrôle de l'installation de gaz**

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

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

#### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

**Aucun état de cette installation n'a été produit.**

Par suite, le **VENDEUR** est averti que le défaut de production lors de la vente de ce diagnostic implique qu'il ne pourra pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant cette installation.

A titre d'information il est ici précisé que le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par JURIS ANNECY répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 7 août 2017, annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

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

Il est rappelé que la durée de validité de ce diagnostic est de 3 ans.

**L'acquéreur déclare que le bien est destiné à faire l'objet d'une rénovation complète et à ce titre dispense de vendeur de la production de ce diagnostic.**

#### **Diagnostic de performance énergétique**

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

\*Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

\*Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.

\*La valeur isolante du bien immobilier.

\*La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic établi par JURIS ANNECY le 7 août 2017, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

**\*Consommation énergétique : 100 kWh/m<sup>2</sup>.an (C)**

**\*Emissions de gaz à effet de serre : 30 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (D)**

\*Numéro d'enregistrement ADEME : 1774V2002481U

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

**Dispositifs particuliers**  
**Détecteur de fumée**

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

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

### **Diagnostics environnementaux**

#### **Assainissement**

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

Le **VENDEUR** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

#### **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.

#### **garantie de superficie**

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

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

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

- 107,00 M<sup>2</sup> pour le lot numéro HUIT (8)

- 17,00 M<sup>2</sup> pour le lot numéro NEUF (9)

- 24,00 M<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT-QUATRE (24)

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.

Il est ici rappelé au **VENDEUR** qui est l'auteur du mesurage les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez qui dispose que :

*« la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »*

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

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

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

#### **-Pour les lots numéros 3, 8,9, 24 et 25**

Par suite de l'acquisition faite avec d'autres biens immobiliers de :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître LEJEUNE, notaire à ANNECY le 26 janvier 2007, moyennant un prix payé comptant audit acte qui en contient quittance.

Ledit acte publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 15 mars 2007 volume 2007P, numéro 4538.

#### **-Pour le lot numéro 4**

Par suite de l'acquisition faite avec d'autres biens immobiliers, de :

[REDACTED]

ALBY SUR CHERAN Château de Montpon

Suivant acte reçu par Maître LEJEUNE, notaire à ANNECY le 23 avril 1991, moyennant un prix payé comptant audit acte qui en contient quittance

Ledit acte publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 12 avril 1991 volume 1991P, numéro 8138.

#### **-Pour les lots numéro 27 et 39 et les parcelles 988, 991 et 1045 contenues dans la nouvelle assise de la copropriété**

*A concurrence d'1/4 indivis* par suite de l'apport fait avec d'autres biens immobiliers, à ladite société par :

[REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître LEJEUNE, notaire à ANNECY le 17 avril 1991,

Évalués audit acte pour l'ensemble à 2.500.000 francs

Ledit acte publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 12 juin 1991 volume 1991P, numéro 8139.

*-A concurrence d'une 1/2 indivise* par suite de l'acquisition, avec d'autres biens immobiliers de :

LEJEUNE, notaire à ANNECY le 23 avril 1991, moyennant un prix payé comptant audit acte qui en contient quittance

Ledit acte publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 12 avril 1991 volume 1991P, numéro 8138.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 6 septembre 1991 et publiée au service de la publicité foncière le 3 octobre 1991 volume 1991P numéro 13172.

-A concurrence d'1/4 indivis par suite de l'acquisition faite avec d'autres biens immobiliers de :

Suivant acte reçu par Maître LEJEUNE, notaire à ANNECY le 26 janvier 2007, moyennant un prix payé comptant audit acte qui en contient quittance.

Ledit acte publié au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 15 mars 2007 volume 2007P, numéro 4538.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

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

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

#### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

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

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.

#### **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'ACQUEREUR, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

#### **POUVOIRS**

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

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **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 qualifié.

#### **SUIVENT LES SIGNATURES**

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

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

