

Me Céline JULIAND
Immeuble Le Concorde
5, rue de l'Hôtel-Dieu
74200 THONON LES BAINS
Tél : 04.50.76.78.41
celinejuliand@gmail.com

222439- CERA / XXX

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CAISSE D'EPARGNE RHONE-ALPES

/

XXX

AUDIENCE D'ORIENTATION :

05.10.2023 à 14h00

MISE A PRIX : 170.000 EUROS

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire d'ANNECY

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience du Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de d'ANNECY, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune **d'ANNECY** (74), dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis situé 05 route du Semnoz cadastrés section **CM n°136** pour 41 a 93ca et **CM n°20** pour 39 ca soit un total de 42 a 32 ca à savoir les lots n° **3, 13 et 18** ;

Etat descriptif de division et Règlement de copropriété :

Aux termes d'un acte reçu par Me Alexandre LONCHAMPT, Notaire à ANNECY (74), le 31.08.2018 cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division publié auprès du service de la publicité foncière d'ANNECY le 20.09.2018, volume 2018 P n° 15424.

Tels que lesdits biens s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous les droits y attachés sans aucune exception ni réserve lors même qu'il y aurait omission dans la désignation ci-dessus, ensemble les immeubles par destination qui en dépendent et les améliorations qui pourraient y avoir été faites par la suite.

I - RAPPEL DE LA PROCEDURE

Biens saisis à l'encontre de :

La **SCI XXX**, XXX, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège ;

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES – CERA**, Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code monétaire et financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 1 150 000 000 euros, dont le siège social est situé 116, Cours Lafayette – BP 3276 – 69404 LYON cedex 03, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 384 006 029, Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n°07 004 760, et titulaire de l'identifiant unique REP Papiers n° FR232581_03FWUB (BPCE – SIRET 493 455 042), agissant poursuites et diligences de son Président du Directoire en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ;

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'avocat au Cabinet de la **SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS**, Avocat au Barreau d'ANNECY, demeurant 31 rue Sommeiller à ANNECY (74000)

Et ayant pour avocat plaident, **Me Céline JULIAND**, Avocat inscrit au Barreau de THONON-LES-BAINS, demeurant Immeuble le Concorde, 5, rue de l'Hôtel-Dieu à THONON-LES-BAINS (74200) ;

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de la SAS SAGE et ASSOCIES, Commissaires de Justice, en date du 26.04.2023 publié le 12.06.2023 auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY sous les références 2023 S 40.

En vertu et pour l'exécution :

1. De la copie exécutoire d'un acte de Maître Delphine GARREL, Notaire associé de la « SAS ALPES ALLIANCES DSD NOTAIRES » titulaire d'un office notarial à SALINS-FONTAINE, en date du 10 avril 2019, contenant prêt consenti par la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE-ALPES au profit de la SCI XXX,
2. D'une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la publicité foncière d'ANNECY en date du 07 mai 2019 sous les références 2019 V 3948 ;

3. De l'ordonnance aux fins d'autorisation d'engagement de procédure civile d'exécution sur un bien sous saisie pénale rendue le 31.10.2022 par le Vice-Président chargé de l'instruction du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX et son rectificatif en date du 21.11.2022, mentionnée en marge de la saisie pénale publiée auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le sous le n° 2023 D 5038.

Pour avoir paiement des sommes ci-après :

Echéances impayées du 10/06/2021 au 10/04/2022	11.773,75 €
Capital restant dû au 10/04/2022	175.919,01 €
Indemnité de résiliation ¹ 0,845 %	1 486,56 €
Intérêts de retard du 10/04/2022 au 24/11/2022	5.542,28 €
Intérêts postérieurs	MEMOIRE
Frais de procédure y compris coût du présent acte :	MEMOIRE
Soit un TOTAL sauf MEMOIRES erreurs ou omissions au 24.11.2022 de :	194.721,60 €

TAUX DES INTERETS DE RETARD : taux contractuel majoré² soit 4,69 %

Outre les coût et cours du commandement valant saisie signifié suivant acte de la SAS SAGE et ASSOCIES, Commissaires de Justice, en date du 26.04.2023 ainsi que tous autres légitimes accessoires à liquider lors du règlement, et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage, et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

¹Prévue à la page 21 et 26 de l'acte authentique de prêt

²Prévue à la page 21 de l'acte authentique de prêt

1. La constitution de la SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY, demeurant 31 rue Sommeiller à ANNECY (74000), avec élection de domicile en son cabinet ;
2. L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
3. Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
4. L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours ; qu'à défaut de paiement, la procédure aux fins de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
5. La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;
6. L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au fichier immobilier ;
7. L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
8. La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
9. L'indication qu'un huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
10. L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire d'ANNECY siégeant au Palais de Justice de ladite ville sis 51 rue Sommeiller à ANNECY (74000).
11. L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi ;
12. L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de

surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du Code de la Consommation).

Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4°/ est porté à un mois.

Les mentions prévues au présent article sont prescrites à peine de nullité.

Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie le 12.06.2023 auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY sous les références 2023 S 40.

Le Service de la Publicité Foncière d'ANNECY a délivré le 13.06.2023 l'état hypothécaire sur formalité certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(cf état hypothécaire ci-annexé)

De même et par exploit de la SAS SAGE et ASSOCIES, Commissaires de Justice, le créancier a fait délivrer à la SCI XXX assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution chargé des saisies-immobilières près le Tribunal JUDICIAIRE d'ANNECY pour le jeudi 5 octobre 2023 à 14h00.

(cf assignation ci-annexée)

II - CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

CHAPITRE 1 - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire d'ANNECY, en un lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué et au procès-verbal de description dressé le 20.06.2023 par la SAS SAGE et ASSOCIES, Commissaires de Justice :

Sur la commune **d'ANNECY** (74), dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis situé 05 route du Semnoz cadastrés section **CM n°136** pour 41 a 93ca et **CM n°20** pour 39 ca soit un total de 42 a 32 ca à savoir les lots n° **3, 13 et 18** ;

Etat descriptif de division et Règlement de copropriété :

Aux termes d'un acte reçu par Me Alexandre LONCHAMPT, Notaire à ANNECY (74), le 31.08.2018 cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division publié auprès du service de la publicité foncière d'ANNECY le 20.09.2018, volume 2018 P n° 15424.

Tels que lesdits biens s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous les droits y attachés sans aucune exception ni réserve lors même qu'il y aurait omission dans la désignation ci-dessus, ensemble les immeubles par destination qui en dépendent et les améliorations qui pourraient y avoir été faites par la suite.

Occupation :

La SAS SAGE et ASSOCIES, Commissaires de Justice, indique dans son procès-verbal de description en date du 20.06.2023 que le bien est actuellement occupé par XXX et XXX qui ont déclaré qu'il n'existe aucun bail en cours ni versement de loyer et qu'il s'agit d'un arrangement avec le propriétaire actuel.

Les occupants ont également déclaré qu'ils allaient quitter le logement à la fin du mois de juillet 2023.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée par le Centre des Impôts Fonciers territorialement compétent.

(cf extrait cadastral ci-annexé)

Selon acte en date du 20 juin 2023, la SAS SAGE et ASSOCIES, Commissaires de Justice, a dressé le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.

Le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation est joint à ce procès-verbal descriptif.

(cf P.V. descriptif ci-annexé)

ORIGINE DE PROPRIETE :

Lesdits biens appartiennent à la SCI XXX pour les avoir acquis suivant acte de Maître Alexandre LONGCHAMPT, Notaire à ANNECY (74), en date du 11.04.2019 publié auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le 03.05.2019, volume 2019 P n° 7560.

(cf acte de vente ci-annexé)

Origine antérieure :

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

CHAPITRE II - AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX - ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le :

JEUDI 5 OCTOBRE 2023 à 14h00

Par-devant le Juge de l'Exécution chargé des saisies-immobilières près le Tribunal Judiciaire d'ANNECY, siégeant au Palais de Justice de ladite ville sis 51 rue Sommeiller à ANNECY (74000), conformément aux dispositions de l'article R.322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ci-après reproduit :

Article R.322-15

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

Etant toutefois précisé que la procédure intervient suite à une autorisation donnée par le Juge d'Instruction près le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX dans le cadre d'une saisie pénale ordonnée en date du 18.06.2020.

Il convient de se référer aux dispositions des articles 706-141 du Code de Procédure Pénale et notamment aux dispositions de l'article 706-146 dudit Code qui précise en son alinéa 1^{er} :

*« Si le maintien de la saisie du bien en la forme n'est pas nécessaire, un créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut être autorisé, dans les conditions prévues à l'article 706-144, à engager ou reprendre une procédure civile d'exécution sur le bien, conformément aux règles applicables à ces procédures. **Toutefois, il ne peut alors être procédé à la vente amiable du bien** et la saisie pénale peut être reportée sur le solde du prix de cession, après désintéressement des créanciers titulaires d'une sûreté ayant pris rang antérieurement à la date à laquelle la saisie pénale est devenue opposable. Le solde du produit de la vente est consigné. En cas de classement sans suite, de non-lieu ou de relaxe, ou lorsque la peine de confiscation n'est pas prononcée, ce produit est restitué au propriétaire du bien s'il en fait la demande ».*

La vente amiable est dès lors prohibée.

L'adjudication aura lieu en **un lot pardessus la mise à prix de :**

170.000 € (CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS)

Frais et droits en sus, offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Pour tenir compte des dispositions de l'article 12-2 du RIN, l'enchérisseur sera tenu de consigner entre les mains de son Conseil, en sus de la garantie prévue au chapitre II - article 9 des conditions générales ci-après (article R.322-41), une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les émoluments de la vente (droit proportionnel calculé sur le montant du pouvoir).

III - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat

Article 12 et annexe n° 1

Article 12 - Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires modifié par décision du 13 février 2019 portant réforme du règlement intérieur national (RIN) de la profession d'avocat, publiée au JO du 7 mars 2019

Dispositions communes

12.1 *L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-*

après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Enchères

12-2 « L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

« L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

« L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

« Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

« En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale libre. »

Annexe au Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocat :

Créée par DCN n° 2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, publiée par décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009, modifié par décision du 13 février 2019 portant réforme du règlement intérieur national (RIN) de la profession d'avocat, publiée au JO du 7 mars 2019

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le bien étant sous saisie pénale, le débiteur ne peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

A défaut pour le débiteur de pouvoir régler l'intégralité de la dette et des frais, le juge ordonnera la vente forcée.

Article R.322-26

Lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Article R.322-27

Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivé.

Article R.322-28

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application des articles L. 722-4 ou L. 721-7 du code de la consommation.

Article R.322-29

Lorsque la vente forcée est renvoyée à une audience ultérieure, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée.

ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II - ENCHERES

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article R.322-40

*Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.
Celui-ci ne peut être porteur que d'un seul mandat.*

Article R.322-43

Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au deuxième alinéa de l'article L.322-6.

Article R.322-44

*Les enchères sont pures et simples.
Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.*

Article R.322-45

*Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.
Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte*

adjudication.

Article R.322-46

Avant l'issue de l'audience, l'avocat dernier enchérisseur déclare au greffier l'identité de son mandant et lui remet l'attestation mentionnée à l'article R. 322-41-1.

Article R.322-47

A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

Article R.322-48

Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Article R.322-49

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R.322-43.

ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article R.322-41

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 €.

Le récépissé reproduit les dispositions des troisièmes et quatrièmes alinéas du

présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article R.322-41-1

Avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle. Si le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant.

Article R.322-42

Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

ARTICLE 10 - SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article R.322-50

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

Article R.322-51

A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

Article R.322-52

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice ou par notification entre avocats au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R.311-6 et du deuxième alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R.322-51 y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

Article R.322-53

L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R.322-54

Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur ou, à son défaut, du créancier poursuivant, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Article R.322-55

Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles R. 322-39 à R. 322-49, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

Les dispositions de l'article R. 322-49-1 sont applicables.

ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Article R.322-66

A défaut pour l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Article R.322-67

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié du versement du prix ou de sa consignation ou du paiement des frais taxés ou des droits de mutation.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

1° La sommation d'avoir à payer le prix, les frais taxés et les droits de mutation dans un délai de huit jours ;

2° Le rappel des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.322-12 et des articles

R.311-6, R.322-56, R.322-58, R.322-68, R.322-69 et R.322-72.

Article L.322-12

A défaut de versement du prix ou de sa consignation et de paiement des frais, la vente est résolue de plein droit.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

Article R.311-6

A moins qu'il en soit disposé autrement, toute contestation ou demande incidente est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat.

La communication des conclusions et des pièces entre avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 766 du code de procédure civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

Lorsque la contestation ou la demande incidente ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe convoque les parties à une audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure.

Article R.322-56

Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L.322-12 est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation.

Article R.322-58

Les frais de poursuite et, le cas échéant, de surenchère taxés et les droits de mutation sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. Il en est fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article R 322-68

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Article R.322-69

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à

l'acquéreur. En cas de contestation du certificat prévu à l'article R.322-67, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R.322-70

Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles R.322-31 à R.322-36. Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.

Article R.322-71

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R. 322-39 à R. 322-49.

Les dispositions de l'article R. 322-49-1 sont applicables.

Article R.322.72

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

La personne déclarée adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 - VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du code civil.

ARTICLE 15 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 16 - DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 17 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 18 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

Le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article R.322-62

Le titre de vente est délivré par le greffier à l'adjudicataire. Il l'est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire.

Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur.

La quittance du paiement des frais est annexée au titre de vente.

Article R.322-63

Le titre de vente est publié fichier immobilier selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution.

ARTICLE 19 - ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

- b) si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 20 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au *pro rata temporis* à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 21 - TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 - PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 23 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang, pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article R.334-1

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au juge de l'exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations.

La décision du juge de l'exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision. Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

ARTICLE 24 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article R.331-1

La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur.

Article R.331-2

Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.

Article R.331-3

La procédure de distribution du prix de l'immeuble régie par le présent titre s'applique, sauf dispositions contraires, à la répartition entre créanciers du prix d'un immeuble vendu en dehors de toute procédure d'exécution, après purge des inscriptions.

En ce cas, la procédure est poursuivie par la partie la plus diligente devant le tribunal Judiciaire.

La juridiction désigne un séquestre des fonds, à moins que la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations ne soit ordonnée. La rétribution du séquestre est prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux. En cas de contestation, cette rétribution est fixée par le tribunal.

Article R.332-1

Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L.331-1, celui-ci adresse dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente au séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La demande de paiement est motivée.

Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance, à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure.

Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la publication du titre de vente.

Le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations procède au paiement dans le mois de la demande. A l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Dans le même délai, il informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

Le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations ne peut refuser le paiement

que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article L.331-1. En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

Article R.332-2

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L.331-1, la partie poursuivante notifie, dans les deux mois suivant la publication du titre de vente, une demande de déclaration actualisée des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés à l'article 2375 du code civil.

Le décompte actualisé est produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivants la demande qui en est faite. A défaut, le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article R.322-7 ou à l'article R.322-13. Lorsqu'une déclaration de créance n'avait pas à être faite en vertu de ces dispositions, la demande de déclaration actualisée de créance vaut sommation au sens de l'article L.331-2.

Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l'article L.331-2, les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui ont omis de le faire peuvent y procéder dans les formes prévues par l'alinéa ci-dessus aux fins de se voir répartir le solde éventuel.

Article R.332-3

La partie poursuivante élabore un projet de distribution. A cette fin, elle peut convoquer les créanciers.

Article R.332-4

Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers mentionnés à l'article R.332-2 et au débiteur ainsi que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au syndic qui a formé l'opposition prévue par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et des immeubles bâtis, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance.

Article R.332-5

La notification mentionne à peine de nullité :

1° Qu'une contestation motivée peut être formée par acte d'avocat à avocat, auprès de la partie poursuivante, accompagnée des pièces justificatives nécessaires ;

2° Qu'à défaut de contestation dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification, le projet est réputé accepté et qu'il sera soumis au juge de l'exécution aux fins d'homologation.

Article R.332-6

A défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou, à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le juge. A peine d'irrecevabilité, la requête est formée dans un délai d'un mois à compter de

l'expiration du délai précédent.

Le juge de l'exécution confère force exécutoire au projet de distribution après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai prévu à l'article R.332-5.

Article R.332-7

Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés sont réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation.

Article R.332-8

Si les créanciers parties à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et, lorsqu'il est fait application de l'article R.331-3, sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur.

Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers.

A la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

Article R.332-9

Les notifications et les convocations auxquelles donne lieu le présent chapitre sont faites conformément aux règles des notifications entre avocats, sauf à procéder par voie de signification à l'égard du débiteur n'ayant pas constitué avocat. L'article 652 du code de procédure civile est applicable.

Article R.332-10

Aux requêtes mentionnées aux articles R.332-6 et R.332-8 sont joints :

1° Un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;

2° Les justificatifs de réception du projet de distribution ;

3° Le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie.

Lorsque le prix de vente provient d'une saisie immobilière, il est joint en outre :

1° Le cahier des conditions de vente ;

2° Le jugement d'orientation ;

3° Selon le cas, le jugement constatant la vente auquel est annexée la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication.

L'ordonnance statuant sur la requête n'est pas susceptible d'appel.

Article R.333-1

A défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles.

A défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir

le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire. Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée conformément à l'article R.311-6. A défaut, elle est formée par assignation.

Article R.333-2

Lorsqu'il y a lieu à ventilation du prix de plusieurs immeubles vendus collectivement, le juge, à la demande des parties ou d'office, peut désigner un expert par ordonnance. Le juge fixe le délai dans lequel l'expert devra déposer son rapport au vu duquel la ventilation sera prononcée.

Article R.333-3

Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution. Le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

L'appel contre le jugement établissant l'état des répartitions a un effet suspensif.

Article R.334-1

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander, par requête au juge de l'exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations.

La décision du juge de l'exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision. Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article R.334-2

Le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations procède au paiement des créanciers et le cas échéant du débiteur, dans le mois de la notification qui lui est faite, selon le cas, du projet de distribution homologué ou du procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire ou d'une copie revêtue de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition.

Article R.334-3

Le délai à l'expiration duquel le versement du prix de vente ou sa consignation auprès de la Caisse des dépôts par l'acquéreur produit à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement est de six mois.

* * *

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles L. 331-1 et L. 331-2 et R. 331-1 à R. 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Cet émolument bénéficie du privilège des frais de justice de l'article 2375, 1° du Code Civil.

Il sera calculé comme prévu par l'Article A. 444-192 du Code de commerce, issu de l'Arrêté du 6 juillet 2017 fixant les tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires, (modifié par l' Arrêté du 8 août 2019 - art. 1) lequel dispose :

« Les actes réalisés en matière de distribution du prix (numéro 4 du tableau 6) donnent lieu à la perception de l'émolument perçu par les mandataires judiciaires en application de l'article A. 663-28.

Lorsqu'il n'est pas fait de répartition entre plusieurs créanciers, un seul d'entre eux étant en mesure de percevoir un versement, cet émolument est réduit de moitié ».

L'article A. 663-28, créé par l'Arrêté du 28 mai 2016 - art. 1 (modifié par l'arrêté du 28 février 2020 - art. 20), édicte que : *« L'émolument prévu à l'article R. 663-30 au titre de la répartition aux créanciers mentionnés à l'article L. 622-24 et des paiements des créances mentionnées au I de l'article L. 641-13 (numéro 16 du tableau 4-3) est fixé proportionnellement au montant cumulé des sommes encaissées par l'ensemble des créanciers ou consignées à la Caisse des dépôts et consignations, selon le barème suivant :*

TRANCHES D'ASSIETTE EN € TAUX DE L'ÉMOLUMENT EN %

- De 0 à 15 000 € :	4,232
- De 15 001 à 50 000 € :	3,292
- De 50 001 à 150 000 € :	2,351
- De 150 001 à 300 000 € :	1,411
- Au-delà de 300 000 € :	0,705 ».

L'Article R.663-30 du Code de Commerce dispose :

« Il est alloué au liquidateur, au terme des répartitions aux créanciers mentionnés à l'article L. 622-24 et des paiements des créances mentionnées au I de l'article L.641-13, un émolument déterminé par un arrêté pris en application de l'article L.444-3, en fonction du montant cumulé des sommes encaissées par l'ensemble des créanciers ou consignées à la Caisse des dépôts et consignations.

Lorsqu'il n'est pas fait de répartition entre plusieurs de ces créanciers, un seul d'entre eux étant en mesure de percevoir un versement, cette rémunération est réduite de moitié. »

ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au Cabinet de son Avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 26 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

IV - RESERVES GENERALES

- Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.
- Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

- Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de la vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant au point de vue des confronts que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher pour quelque cause que ce soit le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

En cas de vente d'un lot de copropriété, toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

- Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments. Notamment, compte-tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatibles avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur, sans recours contre le saisissant ni diminution de prix, devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanisme et de délivrance des permis de construire et certificats d'urbanisme et de conformité.
- Ni le saisissant ni ses mandataires ne seront tenus de remettre quoi que ce soit à l'adjudicataire, ni police d'assurance, ni documents administratifs particuliers, ni clés de l'immeuble, ni rien d'autre qui pourrait s'y rapporter, la seule délivrance par le Greffe du jugement d'adjudication constituant l'intégralité des droits que puisse réclamer l'adjudicataire.

Ainsi fait et dressé par Maître Anne-Sophie SAJOUS, Avocat poursuivant.

A ANNECY, le 04.08.2023

Pièces Jointes :

- Extrait matrice cadastrale
- Plan cadastral
- Procès-Verbal de description
- Diagnostic de performance énergétique
- Certificat de superficie
- Etat des risques et pollution
- Certificat d'urbanisme d'information
- EDD + RC du 31.08.2018
- Acte de vente de Me LONGCHAMPT en date du 11.04.2019
- Carnet d'entretien
- Etat daté
- RIB du Syndicat des Copropriétaires T'AIR ET LAC
- Justificatif assurance copropriété
- Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 24.09.2020
- Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 18.03.2022
- Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 17.02.2023
- Etat hypothécaire délivré le 13.06.2023 et certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie
- Assignation à comparaître à l'audience d'orientation

Propriétaire

PBHC7P

SCI

PROPRIÉTÉS BATIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL														
AN	SEC	N°PLAN	C N° PART VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM			
20	CM	20		5 RTE DU SEMNOZ 001 LOT 0000013 38 / 0	2280	01	01	81	01013	0693208 B 010A	C	H	PK	C		190							P		190			
20	CM	20		5 RTE DU SEMNOZ 001 LOT 0000003 1201 / 0	2280	A	01	01	01003	0693204 U 010A	C	H	AP	45		2278							P		2278			
20	CM	20		5 RTE DU SEMNOZ 001 LOT 0000018 124 / 0	2280	A	01	81	01018	0693206 K 010A	C	H	GA	B		315							P		315			
REV IMPOSABLE COM				2783 EUR	COM				R EXO				0 EUR				R EXO				0 EUR							
REV IMPOSABLE COM					COM				R IMP				2783 EUR				DEP				R IMP				0 EUR			

PROPRIÉTÉS NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS				EVALUATION										LIVRE FONCIER									
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA CA	HA A	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO TC	Feuillet		
	HA A CA			REV IMPOSABLE	0 EUR	COM				0 EUR					R EXO	0 EUR							
	CONT	0				COM				0 EUR					TAXE AD	0 EUR							
															R IMP	0 EUR						MAJ TC	0 EUR

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
ANNECY

Section : CM
Feuille : 000 CM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 29/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
ANNECY
Cité administrative 7, rue Dupanloup 74040
74040 ANNECY
tél. 04.50.88.40.43 - fax 04.50.88.47.94
cdf.annecy@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



S  **SAGE & ASSOCIÉS**
HUISSIERS DE JUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

PROCES-VERBAL
DE
DESCRIPTION

				
Office Annecy	Office Chambéry	Office Cluses	Office Le Fayet	Bureau Chamonix
3, avenue du Parmelan 74000 ANNECY	1, Place de la Libération 73000 CHAMBERY	133 rue de l'Arve 74300 CLUSES	135, avenue de la Gare 74190 LE FAYET	32, rue Helbronner 74400 CHAMONIX
04 80 51 06 34	04 79 70 21 19	04 50 34 42 61	04 80 93 61 42	04 80 93 61 42
sageetassocia.a@huissier-justice.fr	sageetassocia.c@huissier-justice.fr	sageetassocia.cl@huissier-justice.fr	sageetassocia.lf@huissier-justice.fr	sageetassocia.ch@huissier-justice.fr

www.sageetassocies.fr

SAS

SAGE ET ASSOCIES

Commissaires de Justice
Associés

3 avenue du Parmelan
74000 - ANNECY

Tel : 04.50.51.06.36

sageetassocies.a@huissier-
justice.fr

www.sageetassocies.fr

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

EXPEDITION

Coût de l'acte

(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16 €
Vacation (Art A444-18)	0,00 €
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	226,83 €
TVA à 20%	45,37 €
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	272,20 €

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LE MARDI VINGT JUIN
DEUX MILLE VINGT TROIS
de 09 heures 00 à 10 heures 00**

A LA REQUETE DE :

CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES - CERA, Banque Coopérative régie par les articles L.512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Direction et Conseil de Surveillance au capital de 1.150.000.000 €, inscrite au RCS de LYON sous le numéro 384 006 029, dont le siège social est 116 cours Lafayette, B.P. 3276, 69404 LYON, FRANCE, immatriculée au RCS de LYON n°384006029, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au Cabinet de la SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS, Avocat au Barreau d'ANNECY, demeurant 31 rue Sommeiller à ANNECY (74000), laquelle se constitue sur la présente poursuite de saisie immobilière,

Et ayant pour Avocat plaissant, Maître Céline JULIAND, Avocate inscrite au Barreau de THONON-LES-BAINS, demeurant Immeuble Le Concorde, 5, rue de l'Hôtel-Dieu à THONON LES BAINS (74200),

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

██████████ dont le siège social est ██████████

Agissant en vertu :

De la copie exécutoire d'un acte de Maître Delphine GARREL, Notaire associé de la "SAS ALPES ALLIANCES DSD NOTAIRES", titulaire d'un office notarial à SALINS-FONTAINE, en date du 10 avril 2019, contenant prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE-ALPES au profit de la ██████████

D'une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la publicité foncière d'ANNECY en date du 07 mai 2019 sous les références 2019 V 3948

De l'Ordonnance aux fins d'autorisation d'engagement de procédure civile d'exécution sur un bien sous saisie pénale rendue le 31.10.2022 par le Vice-Président chargé de l'instruction du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX et son rectificatif en date du 21.11.2022, mentionnée en marge de la saisie pénale publiée auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY sous le numéro 2023 D 5038,

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 26/04/2023 selon les modalités de l'article 659 du Code des procédures civiles d'exécution,

D'une Ordonnance rendue sur requête en date du 30 mai 2023 par Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'ANNECY aux fins d'autorisation de pénétrer dans les lieux,

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à ██████████

Je note que le bien est occupé par :

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

5 route du Semnoa

74000 ANNECY

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, SAS SAGE ET ASSOCIÉS, Commissaires de Justice, dont le siège social est sis 135 avenue de la Gare, 74170 SAINT GERVAIS LES BAINS - LE FAYET, agissant par Maître Frédérique NEGRI, Commissaire de Justice salariée à ANNECY, y demeurant 3 avenue du Parmelan, soussignée.

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

5 route du Semnoa

74000 ANNECY

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

En présence de [REDACTED], occupant le local, et en présence deux agents de la Police Nationale et d'un diagnostiqueur qui ne sont ni à mon service ni au service du créancier.

I - INFORMATIONS SUR LA VILLE :

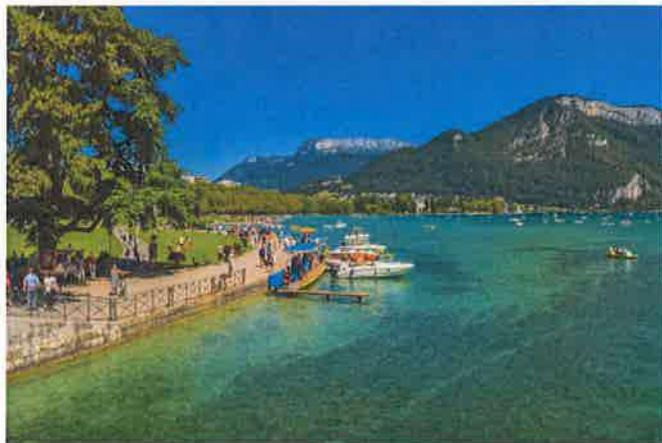
La commune d'ANNECY est :

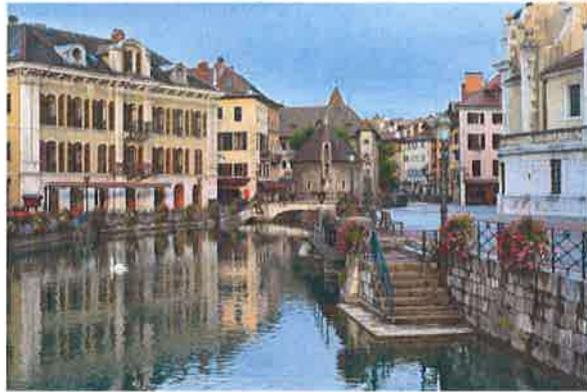
- en région Auvergne-Rhône-Alpes,
- dans département de la Haute-Savoie,
- chef lieu d'arrondissement,
- chef lieu de canton,
- membre de la Communauté d'agglomération du Grand Annecy.

Il n'est pas nécessaire ici de vanter les mérite de cette cité multi séculaire, longtemps présentée comme la « Perle des Alpes ».

Annecy est réputée pour sa vieille ville avec ses rues pavées, ses canaux sinueux et ses maisons aux couleurs pastel.

Surplombant la ville, le château médiéval d'Annecy, ancienne résidence des comtes de Genève, abrite un musée proposant des objets régionaux, tels que du mobilier alpin ou des œuvres religieuses, ainsi qu'une exposition sur l'histoire naturelle.





II - DESCRIPTION GÉNÉRALE :

Il s'agit d'un ensemble immobilier sis sur le territoire d'ANNECY, 5 Route du Semnoz.

Il se trouve en bord de route, à proximité du camping "Le Belvédère".

Il est cadastré en Section CM sous le numéro 136 pour une contenance de 41 a et 93 ca, et Section CM sous le numéro 20 pour une contenance de 39 ca.

Plan en annexe.

Il s'agit d'une copropriété récente dénommée « T'AIR ET LAC », bien entretenue et sécurisée par un pass Vigik à l'entrée.

Chauffage par pompe à chaleur.

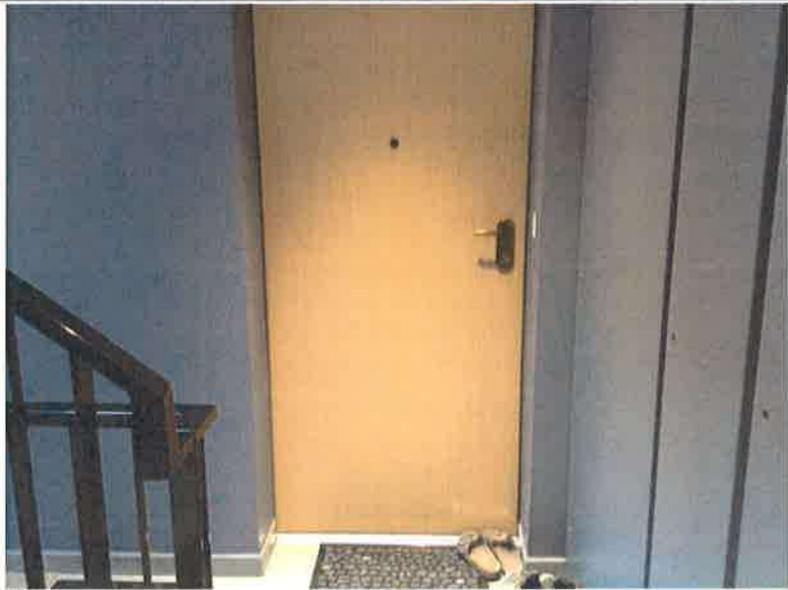




Référence : D2300398









III - DESCRIPTION DÉTAILLÉE :

■■■■■■■■■■ possède dans cette propriété trois lots, à savoir :

- Lot numéro 3 : un appartement situé au premier étage,
- Lot numéro 13 : une place de stationnement de parking,
- Lot numéro 18 : un garage avec cave.

Ces lots se ressentent comme suit :

- LOT NUMÉRO 3 :

Il s'agit d'un appartement situé au 1er étage, de type T3, au Nord du bâtiment et comprenant : une cuisine/séjour, deux chambres et une salle de bains,
Avec la jouissance privative et exclusive de deux balcons en façade Nord et Est du bâtiment,
Et la jouissance privative et exclusive d'un jardin de 172 m2 environ,
Et les mille deux cent un / dix millièmes (1201/10000 èmes) des parties communes générales.

ENTRÉE

L'entrée dessert à droite une chambre (chambre numéro 2) puis une cuisine/séjour et à gauche une salle de bain.

L'accès s'effectue par une porte blindée en bon état, ouverture battant simple, serrure multi-points, un judas.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les plinthes sont en carrelage en bon état, de couleur grise.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche. Je relève quelques salissures.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un placard avec portes coulissantes en bon état
- un interphone.





SALLE DE BAIN

Elle se trouve à gauche de l'entrée.

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état, de couleur marron, ouverture battant simple.

Le sol est recouvert de carrelage en bon état, de couleur marron.

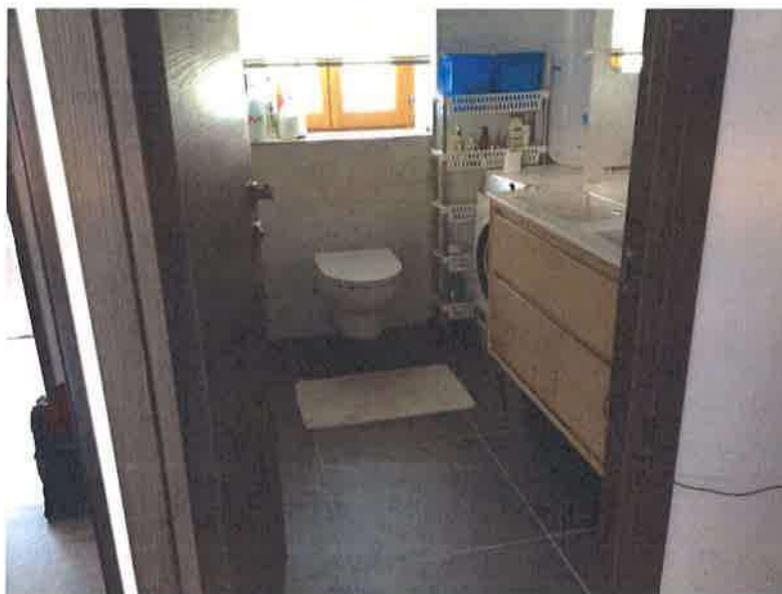
Les murs sont recouverts de carrelage en bon état. Pose carrelage non terminée.

Le faux-plafond n'est pas peint, avec spots intégrés.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre à l'état neuf, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une douche à l'italienne en bon état (un mitigeur en état d'usage normal, une barre de douche en état d'usage normal)
- un WC suspendu en bon état (un abattant en bon état)
- un Lavabo à double vaques en bon état avec meuble sous-vasques
- un ballon d'eau chaude en bon état
- un sèche-serviettes en bon état.







Référence : D2300398



Référence : D2300398



DEGAGEMENT

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur jaune.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

L'**équipement électrique** comprend un disjoncteur et un tableau électrique.





CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état, de couleur marron.

Le sol est recouvert de parquet en bon état, de couleur marron.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux fenêtres, de couleur marron, ouverture battant double, double vitrage, volet à simple battant en bois.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un placard avec portes coulissantes (cinq tablettes, autre)







CUISINE/SÉJOUR

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres, de couleur marron, ouverture battant double, châssis bois, volet à double battants en bois. La pièce compte aussi porte-fenêtre, de couleur marron, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

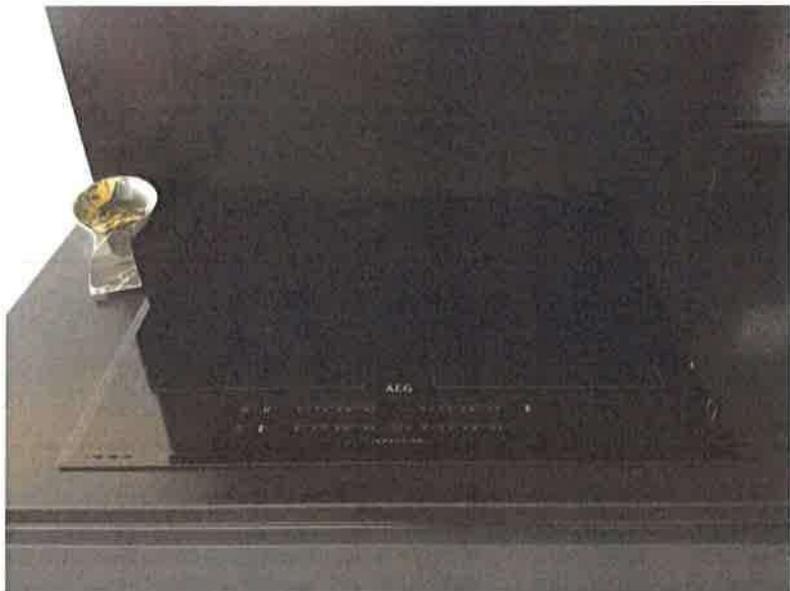
- une cuisine aménagée et équipée en bon état avec :
- une plaque électrique en bon état de marque AEG.
- un réfrigérateur avec congélateur en bon état encastré de marque WHIRLPOOL.
- un évier en grès en bon état
- une hotte décorative en bon état
- un four encastrable en bon état
- un four à micro-onde encastrable en bon état
- un lave-vaisselle encastré de marque AEG.

Du côté du séjour, une porte fenêtre donne accès à un balcon orienté côté entrée du parking.









Référence : D2300398











Référence : D2300398





CHAMBRE 2

Cette chambre se situe à droit de l'entrée.

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état avec absence de barre de seuil.

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en bois peintes.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, spots intégrés.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre, de couleur marron, ouverture battant double, châssis bois, double vitrage.

Un **balcon** spacieux donne sur la cour. Il est carrelé.

Un placard mural avec porte coulissante est installé à droite de l'entrée de la chambre.





Référence : D2300398



Référence : D2300398



Référence : D2300398



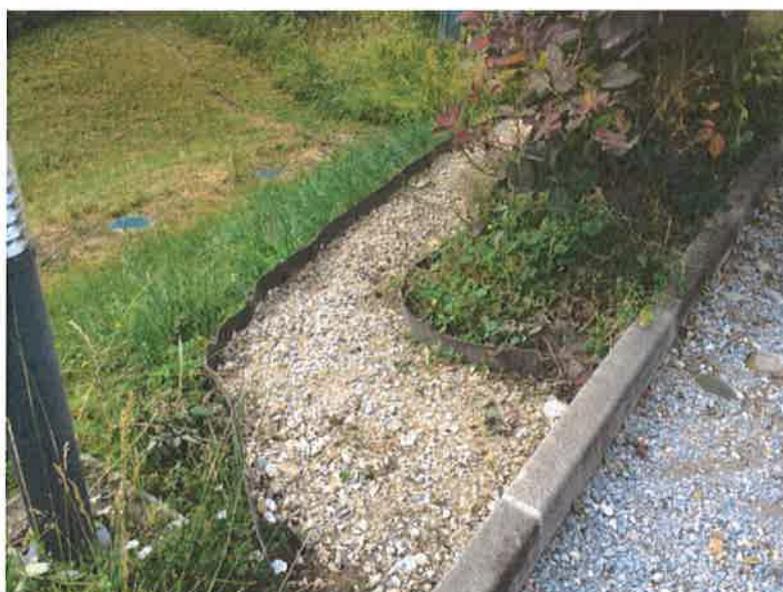


JARDIN

Le jardin est situé en contrebas du parking. Il est librement accessible et délimité par une petite bordure métallique.

Il est en friche, non entretenu.

Un cabanon de jardin en tôle est installé sur la parcelle.





- LOT NUMÉRO 13 :

À l'extérieur, une place de stationnement de parking n°3,
Et les trente-huit / dix millièmes (38/10000èmes) des parties communes générales.

PLACE DE PARKING



- LOT NUMÉRO 18 :

Il s'agit d'un garage comprenant

- un local à usage de garage clos (partie Ouest)

Et les cent vingt-quatre / dix millièmes (124/10000 èmes) des parties communes générales.

GARAGE

L'accès s'effectue par une porte de garage.

Le garage se situe en bas du bâtiment, côté parking extérieur, et porte-le numéro 2.

Il s'agit du box situé au milieu.

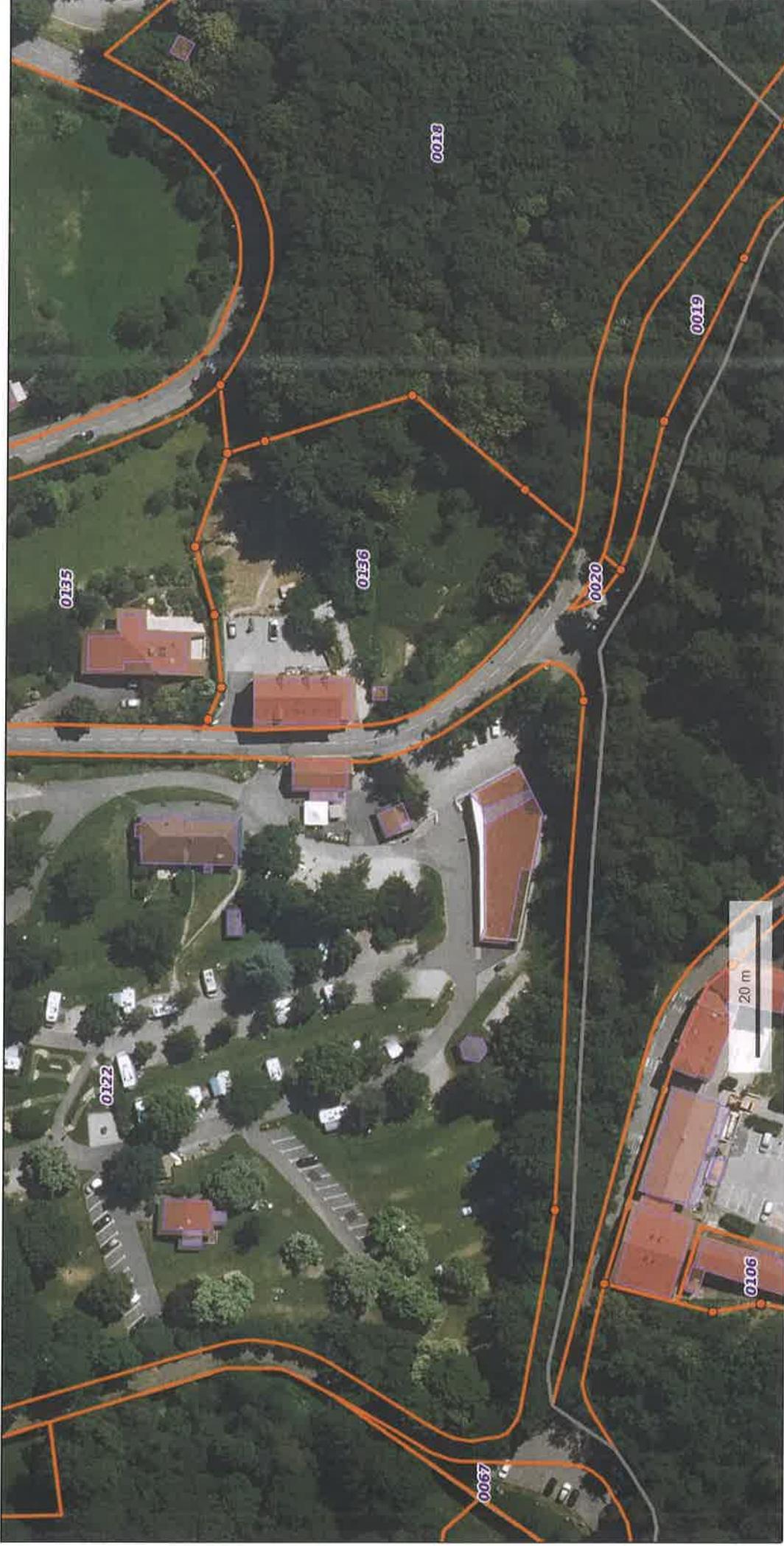




De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.



Signé par
Me Frédérique NEGRI
Commissaire de Justice



Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : **FR200623A**
Date du repérage : **20/06/2023**



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Haute-Savoie**

Adresse : **5 Route du Semnoz (3 13 18)**

Commune : **74000 ANNECY**

Section cadastrale CM 136 20,

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Appartement 1er étage, Lot numéro 3
13 18**

Périmètre de repérage :

**Toutes parties accessibles sans
démontage ni destruction**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : .. [REDACTED]

Adresse : [REDACTED]

Objet de la mission :

- | | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante | <input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) | <input type="checkbox"/> Etat des Installations électriques |
| <input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin) | <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (DTG) |
| <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP) | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP) | <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition | <input type="checkbox"/> Diag Assainissement | <input type="checkbox"/> Ascenseur |
| <input type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites | <input type="checkbox"/> Sécurité piscines | <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier) |
| <input type="checkbox"/> Etat parasitaire | <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz | <input type="checkbox"/> Radon |
| <input checked="" type="checkbox"/> ERNMT / ESRIS | <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés |
| <input type="checkbox"/> Etat des lieux | <input type="checkbox"/> Sécurité Incendie | |

Résumé de l'expertise n° FR200623A

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse :**5 Route du Semnoz (3 13 18)**

Commune :**74000 ANNECY**

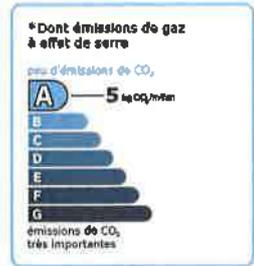
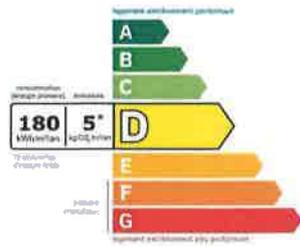
Section cadastrale CM 136 20,

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Appartement 1er étage, Lot numéro 3 13 18

Périmètre de repérage :**Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Prestations	Conclusion
Etat des Risques et Pollutions	<p>L'Etat des Risques délivré par Alpes Diagnostics en date du 20/06/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDT-2020-808 en date du 15/06/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.</p> <p>Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le risque Mouvement de terrain et par la réglementation du PPRn multirisque révisé le 23/12/2013. Le bien se situe dans des zones d'aléas faibles (AE1 et AE4). &gt; Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn multirisque révisé le 23/12/2013Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8. <p>Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.</p>
DPE	<p>Consommation conventionnelle : 180 kWh ep/m².an (Classe D) Estimation des émissions : 5 kg eqCO₂/m².an (Classe A) Estimation des coûts annuels : entre 670 € et 960 € par an, prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Méthode : 3CL-DPE 2021 N° ADEME : 2374E2053428Y</p>
Mesurage (surface Loi Carrez)	<p>Superficie Loi Carrez totale : 56,03 m² Surface au sol totale : 90,92 m²</p>



DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : **2374E2053428Y**

Etabli le : 20/06/2023

Valable jusqu'au : 19/06/2033

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



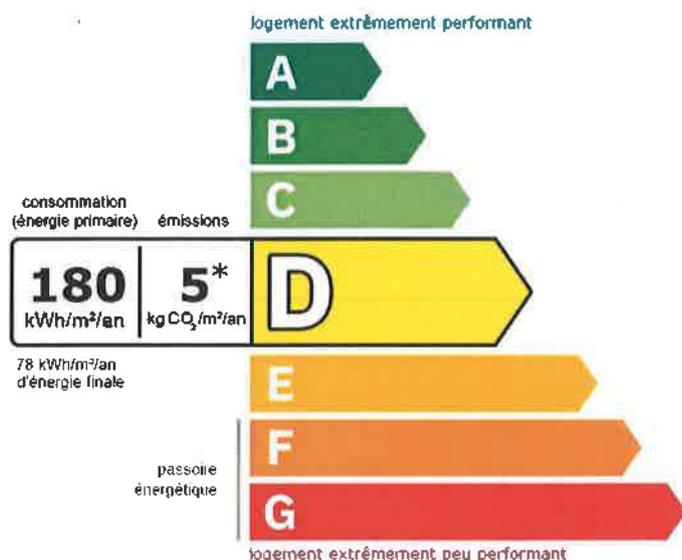
Adresse : **5 Route du Semnoz
74000 ANNECY**
Appartement 1er étage, N° de lot: 3 13 18

Type de bien : **Appartement**
Année de construction : **1948 - 1974**
Surface habitable : **56,03 m²**

Propriétaire [REDACTÉ]

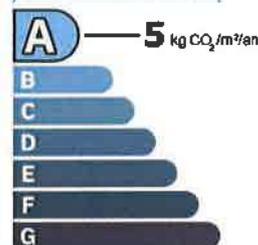
Adresse [REDACTÉ]

Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂



Ce logement émet 312 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 617 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, froul, etc.)

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaire...) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **670 €** et **960 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2023 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

ALPES DIAGNOSTICS
320 Rue des Sorbiers
74300 THYEZ
tel : 0674442833

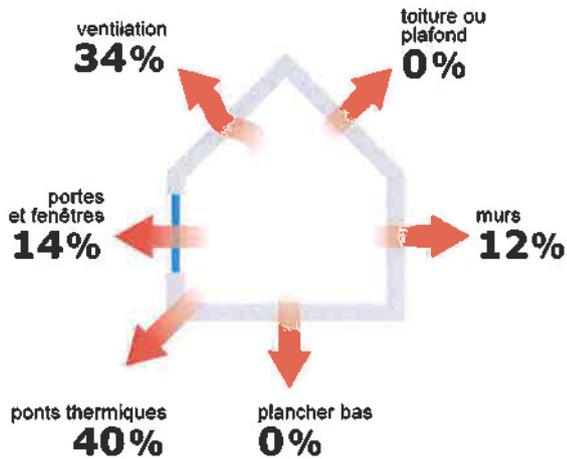
Diagnostiqueur : **HAUMESSER Thomas**
Email : **thomas@alpesdiagnostics.com**
N° de certification : **1815**
Organisme de certification : **LCP CERTIFICATION**



ALPES DIAGNOSTICS
HAUMESSER Thomas
320 rue des Sorbiers 74300 THYEZ
0674442833
thomas@alpesdiagnostics.com
SIRET 822 34 10 0010

A l'attention du propriétaire du bien ou locataire de la prestation de DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Alpeme vous informe que vos données personnelles (Nom, Prénom, Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE, sous les contrôles et en cas de contestations ou de poursuites judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, de déplacement ou une limitation du traitement. Si ces données doivent être supprimées, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE (<https://observatoire.dpe.alpeme.fr>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable après 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



bonne inertie du logement



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	4 360 (1 896 é.f.)	entre 260 € et 360 €	 38 %
 eau chaude	⚡ Electrique	4 724 (2 054 é.f.)	entre 360 € et 500 €	 52 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	⚡ Electrique	240 (104 é.f.)	entre 10 € et 30 €	 3 %
 auxillaires	⚡ Electrique	781 (340 é.f.)	entre 40 € et 70 €	 7 %
énergie totale pour les usages recensés :		10 104 kWh (4 393 kWh é.f.)	entre 670 € et 960 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 102ℓ par jour.

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxillaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -20% sur votre facture **soit -75€ par an**

Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 102ℓ/jour d'eau chaude à 40°C
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ
41ℓ consommés en moins par jour, c'est -21% sur votre facture soit -116€ par an

Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux ou inconnu d'épaisseur 60 cm donnant sur l'extérieur / Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≥ 25 cm donnant sur un local chauffé / Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≥ 25 cm donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur / Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≥ 25 cm donnant sur l'extérieur	très bonne
 Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes bois, double vitrage à isolation renforcée Fenêtres battantes bois, double vitrage à isolation renforcée Porte(s) autres opaque pleine isolée	très bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	PAC air/eau installée à partir de 2017 avec équipement d'intermittence central collectif, réseau isolé. Emetteur(s): plancher chauffant
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 200 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable après 2012 (collective)
 Pilotage	Avec intermittence centrale collectif

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Lot

Description

Performance recommandée

Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 2800 à 4200€

Lot

Description

Performance recommandée



Eau chaude sanitaire

Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.

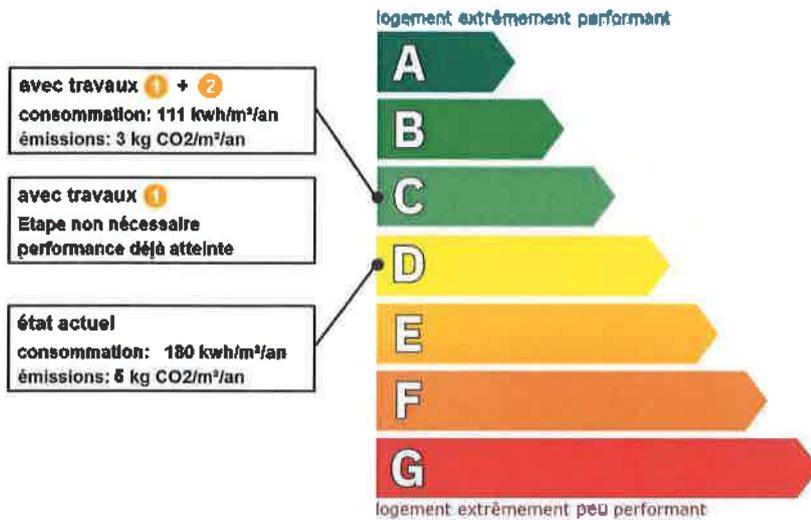
COP = 3

Commentaires :

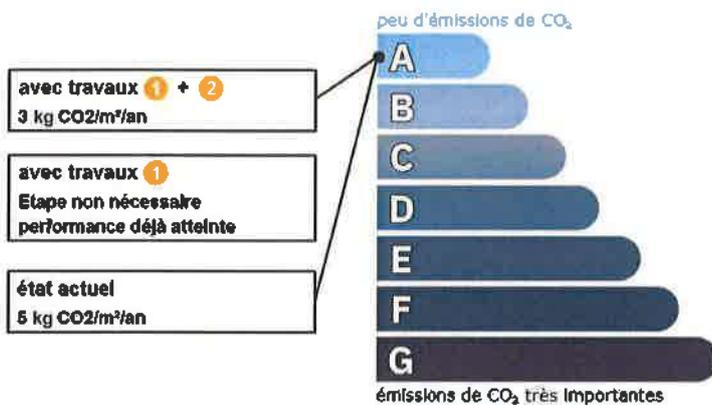
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
LCP CERTIFICATION -

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]** Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Référence du DPE : **FR200623A** Néant
Date de visite du bien : **20/06/2023**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale CM 136 20,**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	📍 Observé / mesuré	74 Haute Savoie
Altitude	📏 Donnée en ligne	549 m
Type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	1948 - 1974
Surface habitable du logement	📍 Observé / mesuré	56,03 m ²
Surface habitable de l'immeuble	📍 Observé / mesuré	467 m ² (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
Nombre de niveaux du logement	📍 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Est	Surface du mur	📍 Observé / mesuré 19 m ²
	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	📍 Observé / mesuré Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux ou inconnu
	Épaisseur mur	📍 Observé / mesuré 60 cm
	Isolation	📍 Observé / mesuré inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut 2013 - 2021
Mur 2 Sud	Surface du mur	📍 Observé / mesuré 22 m ²
	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	📍 Observé / mesuré Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériaux ou inconnu
	Épaisseur mur	📍 Observé / mesuré 60 cm
	Isolation	📍 Observé / mesuré inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut 2013 - 2021
Mur 3 Ouest	Surface du mur	📍 Observé / mesuré 8,7 m ²

	Type de local adjacent	<input type="radio"/> Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	≥ 25 cm
	Isolation	<input type="radio"/> Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	2013 - 2021
Mur 4 Nord, Ouest	Surface du mur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	17 m²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/> Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	<input type="radio"/> Observé / mesuré	24.2 m²
	Etat isolation des parois Aiu	<input type="radio"/> Observé / mesuré	isolé
	Surface Aue	<input type="radio"/> Observé / mesuré	5.4 m²
	Etat isolation des parois Aue	<input type="radio"/> Observé / mesuré	isolé
	Matériau mur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	≥ 25 cm
	Isolation	<input type="radio"/> Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	2013 - 2021
Mur 5 Nord	Surface du mur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	15,7 m²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/> Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Mur en blocs de béton creux
	Epaisseur mur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	≥ 25 cm
	Isolation	<input type="radio"/> Observé / mesuré	inconnue
Plancher	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	2013 - 2021
	Surface de plancher bas	<input type="radio"/> Observé / mesuré	56,28 m²
	Type de local adjacent	<input type="radio"/> Observé / mesuré	un local chauffé
Plafond	Type de pb	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
	Surface de plancher haut	<input type="radio"/> Observé / mesuré	56,28 m²
Fenêtre 1 Est	Type de local adjacent	<input type="radio"/> Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
	Surface de baies	<input type="radio"/> Observé / mesuré	1 m²
	Placement	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	<input type="radio"/> Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Bois
	Type de vitrage	<input type="radio"/> Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	<input type="radio"/> Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	<input type="radio"/> Observé / mesuré	oui
	Gaz de remplissage	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/> Observé / mesuré	en tunnel
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
	Type de masques proches	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	<input type="radio"/> Observé / mesuré	0 - 15°
	Fenêtre 2 Sud	Surface de baies	<input type="radio"/> Observé / mesuré
Placement		<input type="radio"/> Observé / mesuré	Mur 2 Sud
Orientation des baies		<input type="radio"/> Observé / mesuré	Sud
Inclinaison vitrage		<input type="radio"/> Observé / mesuré	vertical
Type ouverture		<input type="radio"/> Observé / mesuré	Fenêtres battantes
Type menuiserie	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Bois	

Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	oui
Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Argon / Krypton
Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	en tunnel
Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Type volets	🔍 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche
Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Masque homogène
Hauteur a (°)	🔍 Observé / mesuré	0 - 15°
Fenêtre 3 Nord		
Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	2,6 m²
Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 5 Nord
Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Nord
Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Bois
Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	oui
Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Argon / Krypton
Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	en tunnel
Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Type volets	🔍 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Baie sous un balcon ou auvent
Avancée l (profondeur des masques proches)	🔍 Observé / mesuré	< 2 m
Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Masque homogène
Hauteur a (°)	🔍 Observé / mesuré	0 - 15°
Porte-fenêtre 1 Est		
Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	2,6 m²
Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Est
Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Est
Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Bois
Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	oui
Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Argon / Krypton
Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	en tunnel
Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Type volets	🔍 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)
Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Baie en fond de balcon
Avancée l (profondeur des masques proches)	🔍 Observé / mesuré	< 2 m
Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Masque homogène
Hauteur a (°)	🔍 Observé / mesuré	0 - 15°
Porte-fenêtre 2 Sud		
Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	3,3 m²
Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Sud
Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Sud
Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Portes-fenêtres battantes
Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Bois

	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage	
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm	
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	oui	
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Argon / Krypton	
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	en tunnel	
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Type volets	🔍 Observé / mesuré	Volets battants bois (tablier < 22mm)	
	Type de masques proches	🔍 Observé / mesuré	Absence de masque proche	
	Type de masques lointains	🔍 Observé / mesuré	Masque homogène	
	Hauteur a (°)	🔍 Observé / mesuré	0 - 15°	
Porte	Surface de porte	🔍 Observé / mesuré	1,9 m²	
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 4 Nord, Ouest	
	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	
	Surface Aiu	🔍 Observé / mesuré	24,2 m²	
	Etat isolation des parois Aiu	🔍 Observé / mesuré	isolé	
	Surface Aue	🔍 Observé / mesuré	5,4 m²	
	Etat isolation des parois Aue	🔍 Observé / mesuré	isolé	
	Nature de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Toute menuiserie	
	Type de porte	🔍 Observé / mesuré	Porte opaque pleine isolée	
	Présence de joints d'étanchéité	🔍 Observé / mesuré	oui	
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur	
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Pont Thermique 1	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Est / Porte-fenêtre 1 Est
		Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue
Longueur du PT		🔍 Observé / mesuré	6,8 m	
Largeur du dormant menuiserie Lp		🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
Position menuiseries		🔍 Observé / mesuré	en tunnel	
Pont Thermique 2	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Est / Fenêtre 1 Est	
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue	
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	4 m	
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
Pont Thermique 3	Position menuiseries	🔍 Observé / mesuré	en tunnel	
	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Porte-fenêtre 2 Sud	
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue	
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	7,4 m	
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
Pont Thermique 4	Position menuiseries	🔍 Observé / mesuré	en tunnel	
	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Fenêtre 2 Sud	
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue	
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	8 m	
Pont Thermique 5	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Position menuiseries	🔍 Observé / mesuré	en tunnel	
	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur 5 Nord / Fenêtre 3 Nord	
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue	
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	10 m	
Pont Thermique 6	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plafond	
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / non isolé	

	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	7,6 m
Pont Thermique 7	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Est / Refend
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	7,5 m
Pont Thermique 8	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Est / Plancher
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	7,6 m
Pont Thermique 9	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plafond
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	8,8 m
Pont Thermique 10	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Refend
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	7,5 m
Pont Thermique 11	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 2 Sud / Plancher
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	8,8 m
Pont Thermique 12	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 5 Nord / Plafond
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	6,3 m
Pont Thermique 13	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 5 Nord / Refend
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	5 m
Pont Thermique 14	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 5 Nord / Plancher
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	6,3 m

Systemes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Ventilation	Type de ventilation	🔍 Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable après 2012
	Année installation	🔍 Observé / mesuré	2019 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	🔍 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	🔍 Observé / mesuré	oui
	Type d'installation de chauffage	🔍 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesuré	3
Chauffage	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - PAC air/eau installée à partir de 2017
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2019 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré	non
	Type émetteur	🔍 Observé / mesuré	Plancher chauffant
	Température de distribution	🔍 Observé / mesuré	inférieure à 65°C
	Année installation émetteur	🔍 Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	🔍 Observé / mesuré	central
	Equipement d'intermittence	🔍 Observé / mesuré	Avec intermittence centrale collectif
	Présence comptage	🔍 Observé / mesuré	1
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré	2019 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré	non
Type de distribution	🔍 Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës	

Type de production	🔍 Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	🔍 Observé / mesuré	200 L

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Informations société : ALPES DIAGNOSTICS 320 Rue des Sorbiers 74300 THYEZ

Tél. : 0674442833 - N°SIREN : 832 724 561 - Compagnie d'assurance : Cabinet Condorcet n° 808108836

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

2374E2053428Y





**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°1815**

Monsieur HAUMESSER Thomas

Amiante sans mention
Selon arrêté du 25 juillet 2016

Amiante
Date d'effet : 25/04/2023 - Date d'expiration : 24/07/2023

Amiante avec mention
Selon arrêté du 16 juillet 2019
modifié

Missions spécifiques, bâtiments complexes
Date d'effet : 25/04/2023 - Date d'expiration : 21/06/2023

DPE Individuel
Selon arrêté du 01 décembre 2015

Diagnostic de performances énergétiques
Date d'effet : 25/04/2023 - Date d'expiration : 24/07/2023

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Édité le 25/04/2023, à Pessac par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 25, avenue Léonard de Vinci – Technoparc Europarc – 33600 PESSAC
Salles d'exams : 71/73, rue Desnouettes – 75015 PARIS
Tél : 05.33.89.39.30 – Mail : contact@lcp-certification.fr - site : www.lcp-certification.fr
SAS au capital de 15 000€ - SIRET : 80914919800032 – RCS BORDEAUX – 809 149 198 - - Code APE : 7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 16-12-2022



Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

Attestation A

Attestation relative à la capacité de réaliser les audits énergétiques prévus à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, établie pour un diagnostiqueur immobilier DPE¹, délivrée par

BUREAU VERITAS CERTIFICATION

Cette attestation doit être : *présentée au propriétaire ou à son mandataire lors de la visite du logement*
Et annexée à cet audit énergétique.

M. HAUMESSER Thomas, diagnostiqueur immobilier, certifié par BUREAU VERITAS CERTIFICATION pour réaliser des diagnostics DPE, a déclaré avoir suivi une formation, depuis moins de 6 mois, du 19/07/2022 au 24/03/2023 pour réaliser les audits énergétiques prévus par l'article L. 126-28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette formation a été dispensée par un organisme de formation certifié dans les conditions définies à l'article R. 6316-1 du code du travail et/ou à l'arrêté mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette attestation indique par conséquent que M. HAUMESSER Thomas respecte les conditions définies au d du 2° de l'article 1 du décret n° 2022-780 du 4 mai 2022 relatif à l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation, pendant une période maximale de 9 mois et au plus tard jusqu'à la date limite fixée par le décret susvisé, soit le 31 décembre 2023.

Date de prise d'effet de l'attestation : 04/04/2023

Date de fin de validité de l'attestation : 31/12/2023

N° 18619458

Signature du responsable de l'OC :

Laurent CROGUENNEC, Président



¹ professionnel mentionné à l'article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation certifié pour réaliser un diagnostic de performance énergétique

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : FR200623A
Date du repérage : 20/06/2023
Heure d'arrivée : 09 h 01
Durée du repérage : 01 h 50

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - 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 de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Haute-Savoie**
Adresse : **5 Route du Semnoz (3 13 18)**
Commune : **74000 ANNECY**
Section cadastrale CM 136 20,
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
**Appartement 1er étage, Lot numéro 3
13 18**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : [REDACTED]
Adresse : [REDACTED]

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **HUISSIERS DE JUSTICE - Maître SAS
SAGE & ASSOCIES**
Adresse : **135 Avenue de la Gare
BP 6
74190 LE FAYET (France)**

Repérage

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans
démontage ni destruction**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **HAUMESSER Thomas**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **ALPES DIAGNOSTICS**
Adresse : **320 Rue des Sorbiers
74300 THYEZ**
Numéro SIRET : **832 724 561**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **Cabinet Condorcet**
Numéro de police et date de validité : **808108836 / 30/09/2023**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 56,03 m² (cinquante-six mètres carrés zéro trois)
Surface au sol totale : 90,92 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés quatre-vingt-douze)

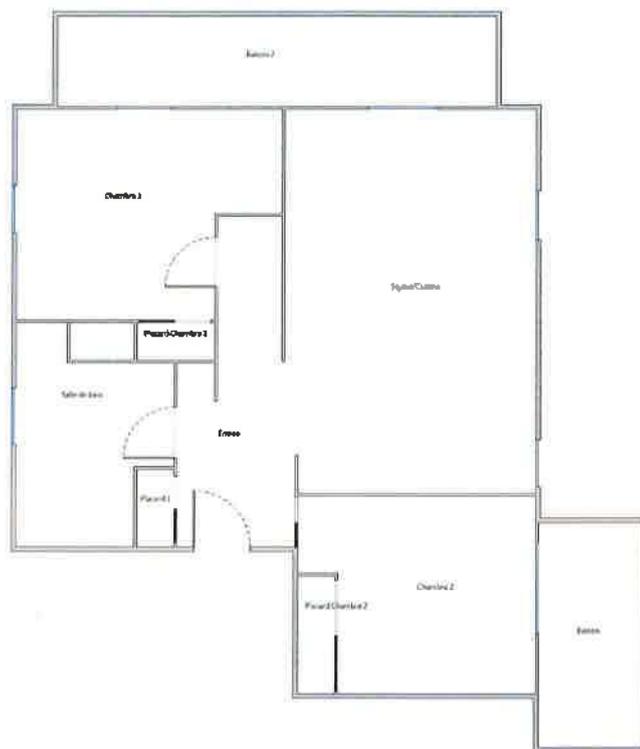
Résultat du repérageDate du repérage : **20/06/2023**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître SAS SAGE & ASSOCIES HUISSIERS DE JUSTICE

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Entrée	3	6,65	6,65	
1er étage - Placard 1	3	0,79	0,79	
1er étage - Salle de bain	3	5,91	6,16	Surface occupée par un chauffe eau fixe et obligatoire surface 0.25m ²
1er étage - Chambre 1	3	10,35	10,35	
1er étage - Placard Chambre 1	3	1,13	1,13	
1er étage - Séjour/Cuisine	3	20,54	20,54	
1er étage - Chambre 2	3	9,56	9,56	
1er étage - Placard Chambre 2	3	1,1	1,1	
1er étage - Balcon 1	3	0	8,94	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
1er étage - Balcon 2	3	0	5,59	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Résumé du lot : 3 - Surface Carrez 56,03 m ² - Surface au sol 70,81 m ²				
Parties de l'immeuble bâties visitées	Lots	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Sous-Sol - Garage	18	0	20,11	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 56,03 m² (cinquante-six mètres carrés zéro trois)**
Surface au sol totale : 90,92 m² (quatre-vingt-dix mètres carrés quatre-vingt-douze)Fait à ANNECY, le **20/06/2023**Par : **HAUMESSER Thomas**

Aucun document n'a été mis en annexe



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.



Référence : FR200623A
 Réalisé par un expert Preventimmo
 Pour le compte de Alpes Diagnostics

Date de réalisation : 20 Juin 2023 (Valable 6 mois)
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
 N° DDT-2020-808 du 16 Juin 2020.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
 5 Route du Semnoz
 74000 Annecy

Référence(s) cadastrale(s):
 CM0136

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

Acquéreur



SYNTHESES

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	révisé	23/12/2013	non	non	p.3
PPRn	Inondation Débordement rapide (torrentiel)	révisé	23/12/2013	non	non	p.3
PPRn	Mouvement de terrain	révisé	23/12/2013	oui	oui	p.4
PPRn	Séisme	révisé	23/12/2013	oui	non	p.4
PPR1	Effet thermique	approuvé	08/04/2011	non	non	p.5
PPR1	Effet de surpression	approuvé	08/04/2011	non	non	p.5
SIS ⁽¹⁾	Pollution des sols	approuvé	16/05/2019	non	-	p.5
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 2 - Faible avec facteur de transfert ⁽³⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Résiduel
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	1 site* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'information sur les Sols.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non	-
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité FAIBLE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un risque identifié.
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Non	-
 Canalisation TMD		Non	-

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	8
Déclaration de sinistres indemnisés.....	10
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	12
Annexes.....	13

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° DDT-2020-808 du 15/06/2020

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 20/06/2023

2. Adresse

Parcelle(s) : CM0136

5 Route du Semnoz 74000 Annecy

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation Crue torrentielle Remoitié de nappes Submersion marine Avalanche
Mouvement de terrain Mvt terrain-Sécheresse Séisme Cyclone Eruption volcanique
Feu de forêt autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés! oui non

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers Affaissement Effondrement Tassement Emission de gaz
Pollution des sols Pollution des eaux autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui non
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés! oui non

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit** oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non
L'immeuble est situé en zone de prescription oui non
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location oui non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010...
L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Forte Moyenne Modérée Faible Très faible
zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2019-434 du 4 juin 2019...
L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : Significatif Faible avec facteur de transfert Faible
zone 3 zone 2 zone 1

8. Information relative aux sinistres Indemnités par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui non

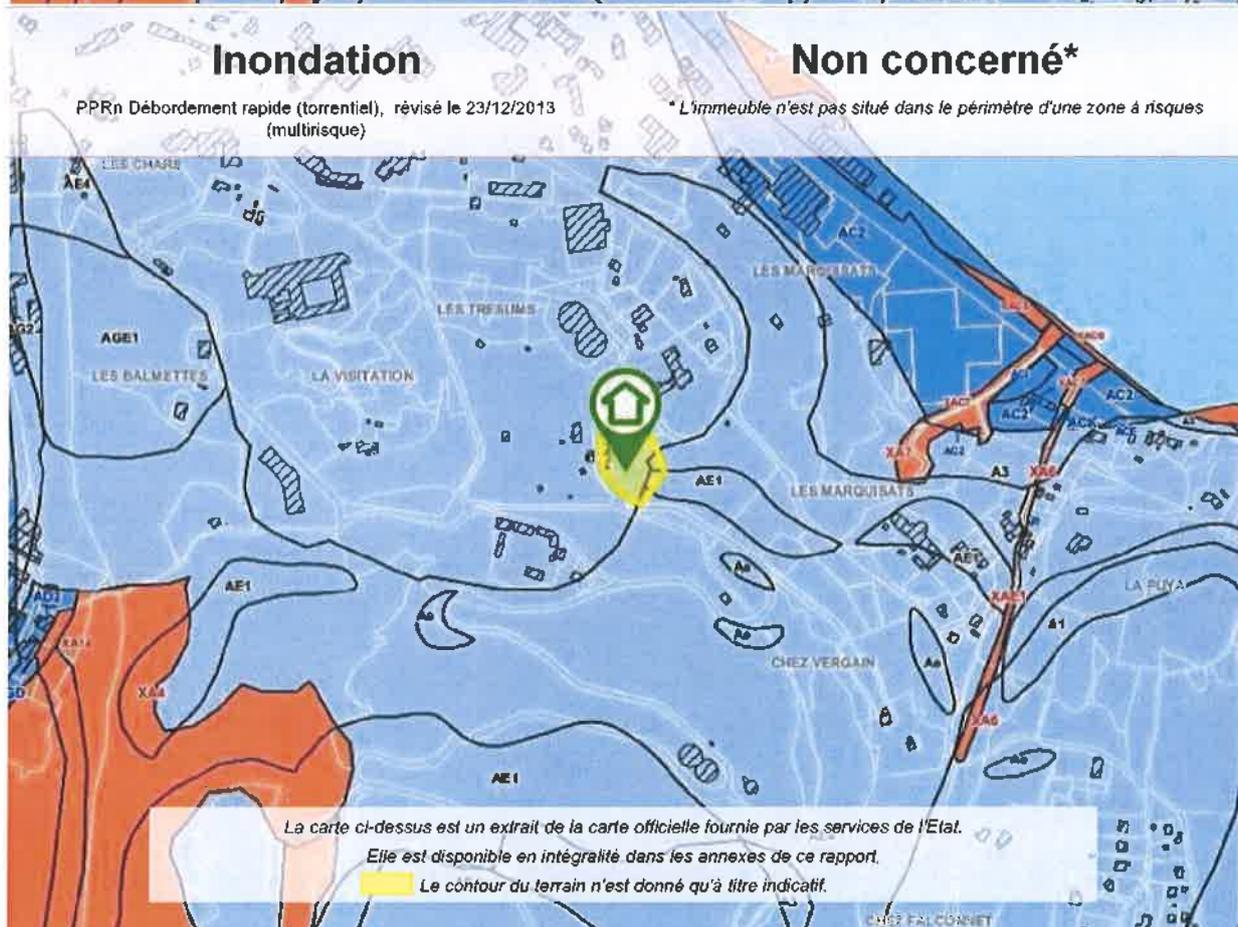
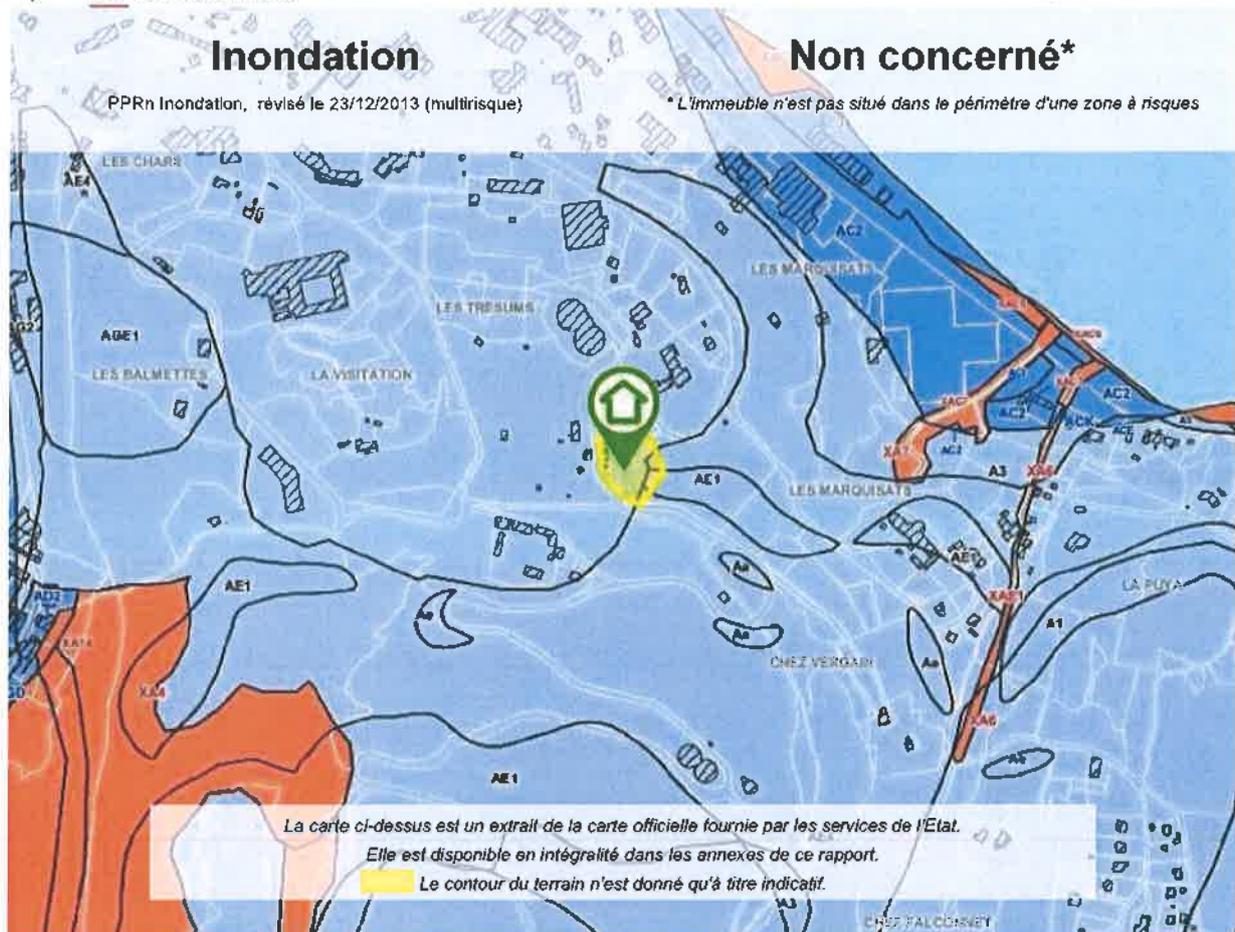
9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui non
Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral PAC-2019-0058 du 16/06/2019 relatif à l'émission de SIS dans le département

Parties concernées

Vendeur M. YANOU à le
Acquéreur - à le

1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie 1 et sur sa seule responsabilité
Attention ! SIS n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état

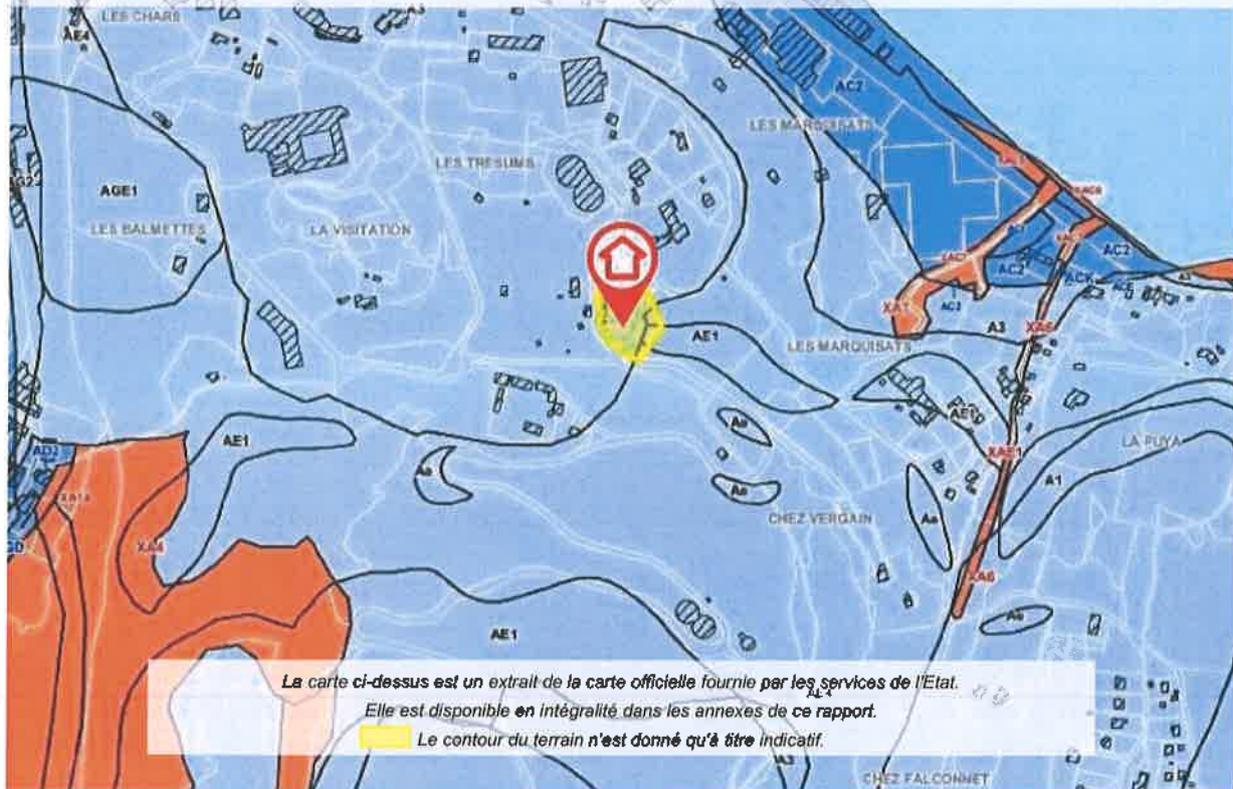


Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, révisé le 23/12/2013 (multirisque)

Concerné*

* Le bien se situe dans des zones d'aléas faibles (AE1 et AE4).



Séisme

PPRn Séisme, révisé le 23/12/2013 (multirisque)

Concerné*

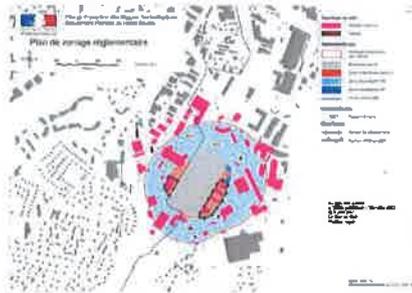
* Conformément à l'annexe des articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010, l'intégralité de la commune est exposée au risque sismique.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

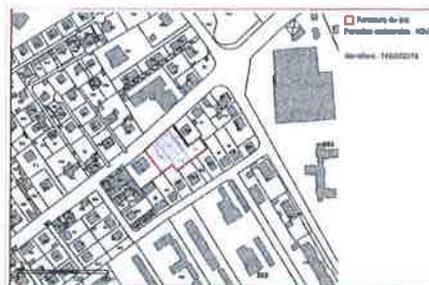
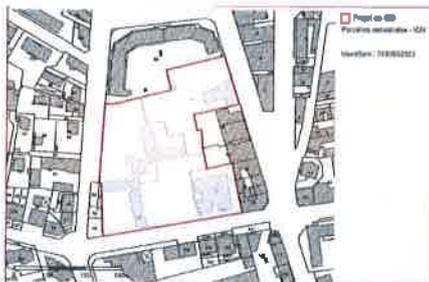
Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRt multirisque, approuvé le 08/04/2011

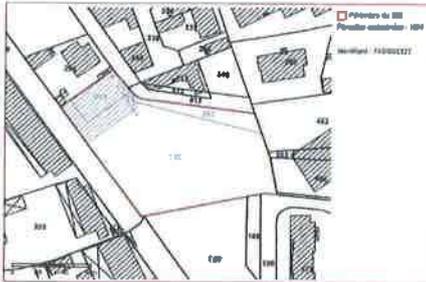
Pris en considération : Effet thermique, Effet de surpression



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 16/05/2019



SIS Pollution des sols, approuvé le 16/05/2019 (suite)



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Commune de Annecy				
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2018	31/12/2018	30/11/2019	<input type="checkbox"/>
Ancienne commune de Annecy				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/08/2008	10/06/2008	22/04/2009	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/2006	10/09/2006	01/04/2007	<input type="checkbox"/>
Séisme	15/07/1996	23/07/1996	17/10/1996	<input type="checkbox"/>
Séisme	14/12/1994	14/12/1994	07/05/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/06/1993	30/06/1993	03/12/1993	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/06/1990	27/05/1990	17/10/1992	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/02/1990	17/02/1990	23/03/1990	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>
Ancienne commune de Annecy-le-Vieux				
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/04/2015	02/05/2015	22/07/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	30/04/2015	02/05/2015	22/07/2015	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/06/2008	10/06/2008	16/09/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	20/05/2007	20/05/2007	25/11/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/2006	10/09/2006	01/04/2007	<input type="checkbox"/>
Séisme	15/07/1996	23/07/1996	17/10/1996	<input type="checkbox"/>
Séisme	14/12/1994	14/12/1994	07/05/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/06/1993	30/06/1993	03/12/1993	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/02/1990	17/02/1990	24/05/1990	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	13/08/1987	14/06/1987	09/10/1987	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>
Ancienne commune de Cran-Gevrier				
Séisme	15/07/1996	23/07/1996	17/10/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/06/1993	30/06/1993	03/12/1993	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>
Ancienne commune de Meythet				
Séisme	15/07/1996	23/07/1996	17/10/1996	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>
Ancienne commune de Pringy				
Séisme	15/07/1996	23/07/1996	17/10/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/06/1993	30/06/1993	03/12/1993	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Risque	Début	Fin	JO	Indemnié
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/02/1990	17/02/1990	23/03/1990	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	09/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>
Ancienne commune de Seynod				
Séisme	15/07/1996	23/07/1996	17/10/1996	<input type="checkbox"/>
Séisme	14/12/1994	14/12/1994	07/05/1995	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/06/1993	30/06/1993	03/12/1993	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	21/12/1991	22/12/1991	18/11/1992	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Préfecture : Annecy - Haute-Savoie
Commune : Annecy

Adresse de l'immeuble :
5 Route du Semnoz
Parcelle(s) : CM0136
74000 Annecy
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Mouvement de terrain » révisé le 23/12/2013, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- En zone "contenant la lettre E" et quelque soit la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 69
- Quelle que soit la zone et la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 119
- Quelle que soit la zone et sous la condition "réseau d'évacuation ou d'arrivée d'eau, collecte ou drainage des eaux de surface" : référez-vous au règlement, page(s) 119

Documents de référence

> Règlement du PPRn multirisque, révisé le 23/12/2013 (disponible en mairie ou en Préfecture)

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Alpes Diagnostics en date du 20/06/2023 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDT-2020-808 en date du 15/06/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Mouvement de terrain et par la réglementation du PPRn multirisque révisé le 23/12/2013. Le bien se situe dans des zones d'aléas faibles (AE1 et AE4).
 - > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.
- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn multirisque révisé le 23/12/2013.
Aucune prescription de travaux n'existe pour l'immeuble.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Kinaxia
80 Route des Lucioles
Espaces de Sophia Antipolis
Bât C
06560 VALBONNE
SIRET : 514 061 738 00036
secretariat@kinaxia.fr
Tél : 04 23 82 36 36 - Fax : 04 84 25 27 40

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° DDT-2020-808 du 15 juin 2020

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, révisé le 23/12/2013
- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, révisé le 23/12/2013
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires

Service aménagement, risques
Cellule prévention des risques

Affaire suivie par David De Luca
tél. : 04 50 33 79 34
david.de-luca@haute-savoie.gouv.fr

Annczy, le 15 juin 2020

LE PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

Arrêté n°DDT-2020-808

relatif à l'obligation d'annexer un état des risques naturels, miniers et technologiques lors de toute transaction concernant les biens immobiliers situés sur les communes d'Andilly, Copponex, Massongy, Savigny, Scionzier, Saint-Julien-en-Genevois, Viry, Annczy, Chens-sur-Léman, Cranves-Sales, Fillière, Saint-Eustache, Saint-Germain-sur-Rhône, Sciez, Sevrier ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU le décret du 3 novembre 2016 portant nomination de M. Pierre LAMBERT, préfet, en qualité de préfet de la Haute-Savoie ;

VU l'arrêté préfectoral n°PREF/DRHB/BOA/2018-033 du 21 novembre 2018 de délégation de signature à M. Francis CHARPENTIER, directeur départemental des territoires de la Haute-Savoie ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2006-83 du 9 février 2006, mis à jour le 5 septembre 2019, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté interministériel du 17 septembre 2019 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sol du 1^{er} juillet 2018 au 31 décembre 2018 pour les communes de Saint-Julien-en-Genevois et Viry ;

VU l'arrêté interministériel du 15 octobre 2019 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sol du 1^{er} juillet 2018 au 31 décembre 2018 pour les communes d'Andilly, Copponex, Massongy, Savigny et Scionzier ;

VU l'arrêté interministériel du 19 novembre 2019 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sol du 1^{er} juillet 2018 au 31 décembre 2018 pour les communes d'Annczy, Chens-sur-Léman, Cranves-Sales, Fillière, Saint-Eustache, Saint-Germain-sur-Rhône, Sciez et Sevrier ;

ARRETE

Article 1 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs situés dans les communes d'Andilly, Copponex, Massongy, Savigny, Scionzier, Saint-Julien-en-Genevois, Viry, Annecy, Chens-sur-Léman, Cranves-Sales, Fillière, Saint-Eustache, Saint-Germain-sur-Rhône, Sciez et Sevrier sont consignés dans un dossier communal d'information consultable en mairie, préfecture et sous-préfecture.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels pris en compte dans le PPR,
- la cartographie des zones réglementées,
- le règlement,
- la zone de sismicité attachée à la commune,
- la zone à potentiel radon attachée à la commune
- les événements ayant donné lieu à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Article 2 : Une copie du présent arrêté est adressée en mairie et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Haute-Savoie.

Article 3 : La liste des communes, les dossiers communaux d'information, la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou de plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R125-25 du code de l'environnement.

Article 4 : M. le directeur départemental des territoires, Mmes et MM. les maires d'Andilly, Copponex, Massongy, Savigny, Scionzier, Saint-Julien-en-Genevois, Viry, Annecy, Chens-sur-Léman, Cranves-Sales, Fillière, Saint-Eustache, Saint-Germain-sur-Rhône, Sciez et Sevrier sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur départemental des territoires,



Francis CHARPENTIER

**PLAN DE PRÉVENTION
DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES**

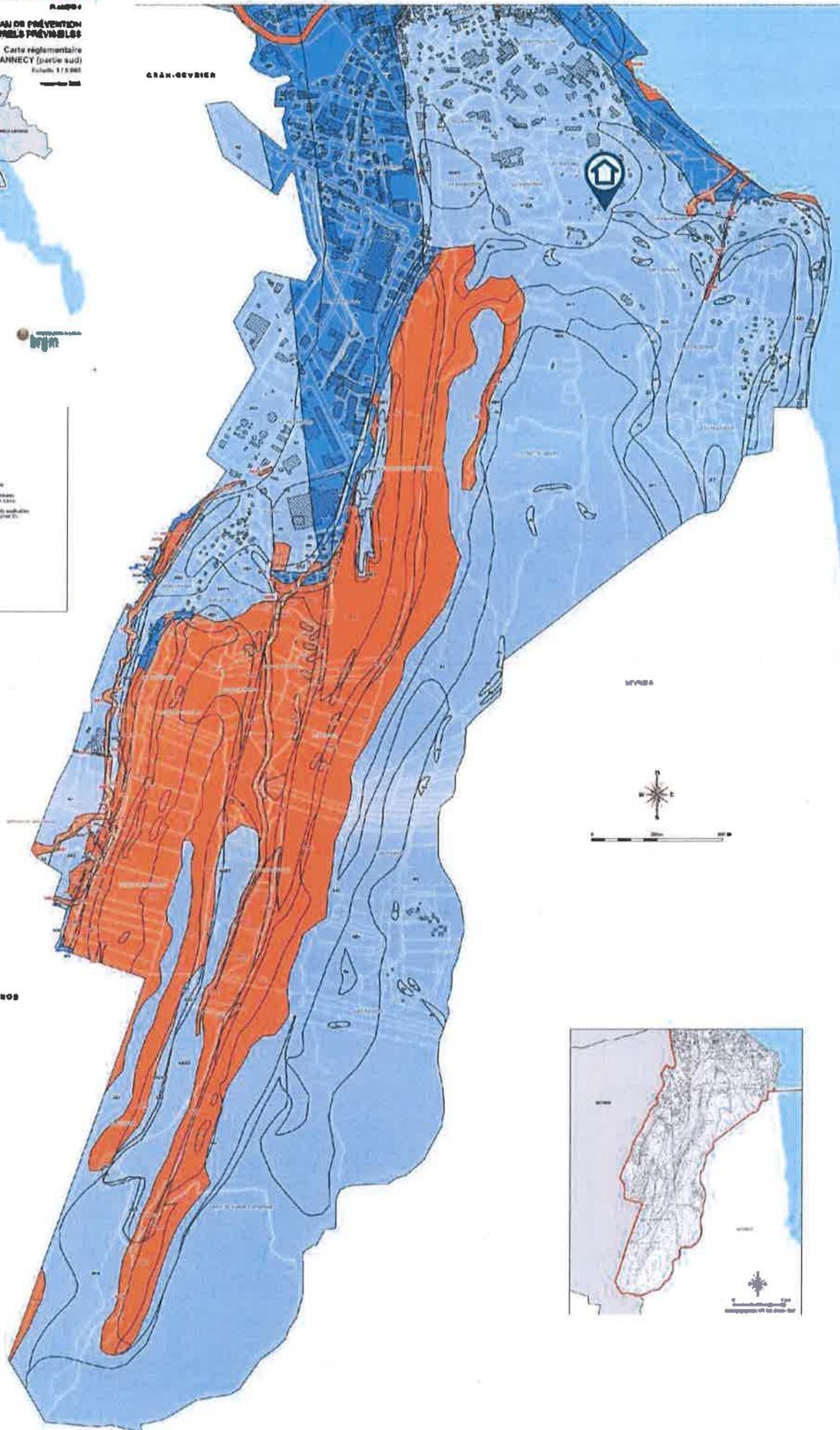
Carte réglementaire
ANNECY (partie sud)
Échelle 1/5 000
Mars 2005



Carte réglementaire

-  Carte des zones réglementaires
 -  Carte des zones réglementaires à l'exception des zones réglementaires
 -  Carte des zones réglementaires à l'exception des zones réglementaires
 -  Carte des zones réglementaires à l'exception des zones réglementaires
- Carte d'occupation et d'usage du sol de 2003
pour les zones réglementaires à l'exception des zones réglementaires
à l'exception des zones réglementaires à l'exception des zones réglementaires

État de la zone
réglementaire, parcelles, et forêts.



Information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité

Annecy (74000) : En attente de la fiche d'information sismicité fournie par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (Direction Générale de la Prévention des Risques).

Zonage réglementaire

Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Couleur maximum 06/01/2018
Fond de carte mapfisher
Données sismiques MRES 2010

5000 10000 15000

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **FR200623A** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 5 Route du Semnoz (3 13 18) 74000 ANNECY.

Je soussigné, **HAUMESSER Thomas**, technicien diagnostiqueur pour la société **ALPES DIAGNOSTICS** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	HAUMESSER Thomas	LCP CERTIFICATION France	1815	24/07/2023 (Date d'obtention : 25/04/2023)
Electricité	HAUMESSER Thomas	SOCOTEC CERTIFICATION	DTI/1311-002	13/11/2023 (Date d'obtention : 14/11/2018)
Gaz	HAUMESSER Thomas	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	2874100	25/08/2027 (Date d'obtention : 18/09/2020)
DPE	HAUMESSER Thomas	LCP CERTIFICATION	1815	24/07/2023 (Date d'obtention : 25/04/2023)
Audit Energetique	HAUMESSER Thomas	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France	18619458	21/06/2023 (Date d'obtention : 22/06/2018)

- Avoir souscrit à une assurance (Cabinet Condorcet n° 808108836 valable jusqu'au 30/09/2023) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **ANNECY**, le **20/06/2023**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

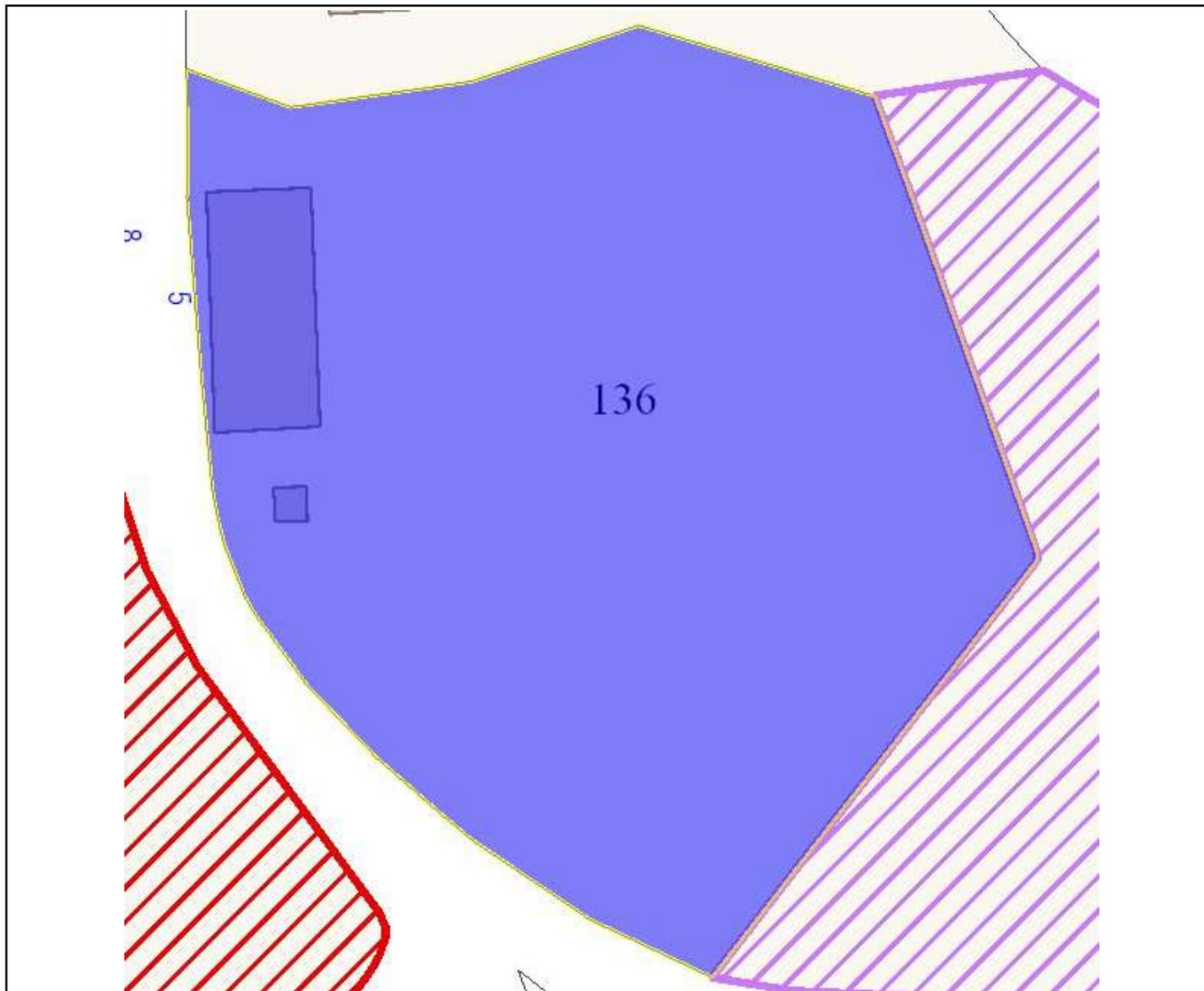
« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

Renseignement d'urbanisme

Parcelle : CM0136



Surface :
4193m²

Adresse de la parcelle :
0005 RTE DU SEMNOZ

Compte propriétaire :
@04174

Propriétaire(s) :
LES COPROPRIETAIRES (Principal)

P.L.U. :

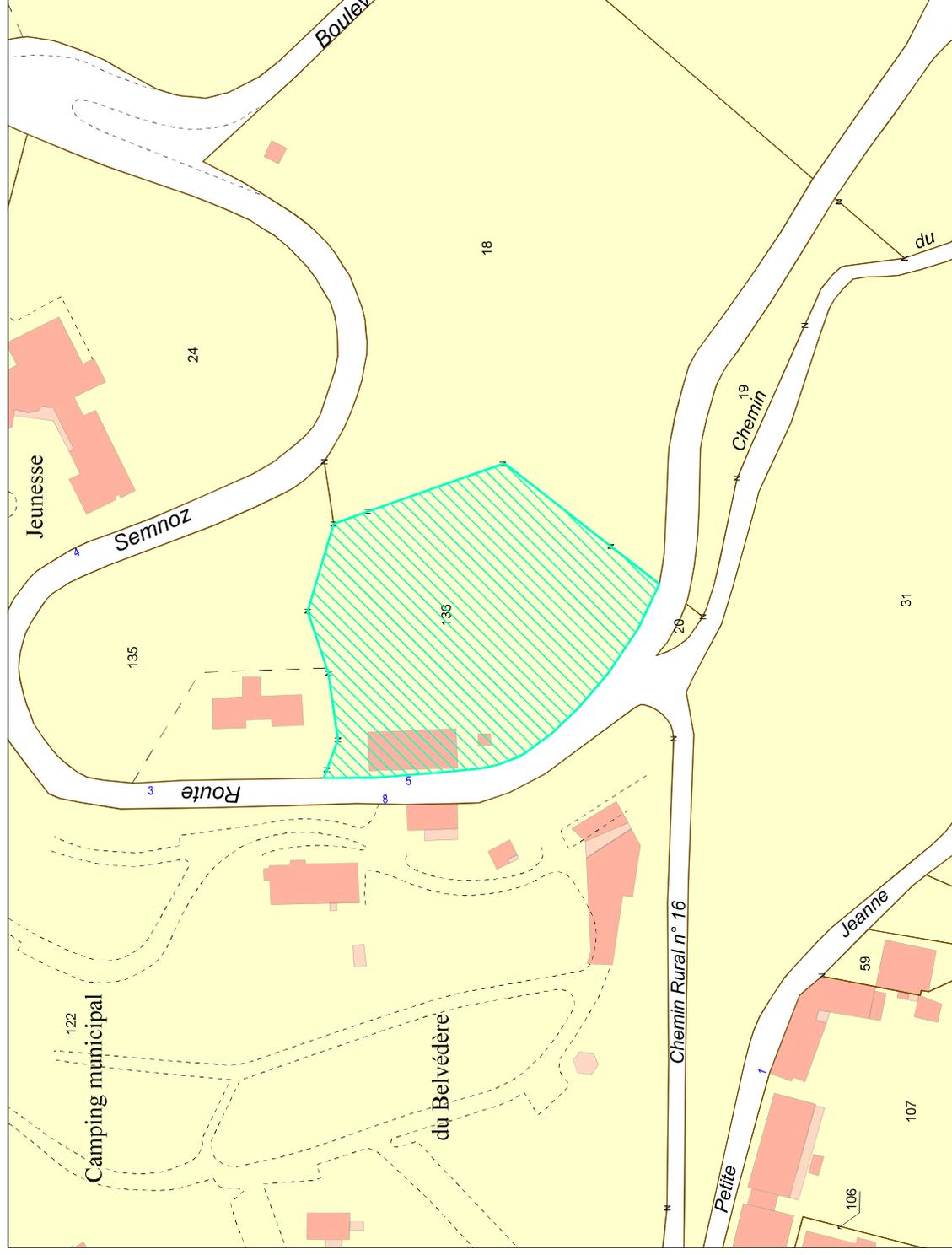
Type	Nom
Zonages	Ud
Prescriptions	Espaces boisés classés
Informations	Constructible en 2010
Informations	Droit de préemption urbain renforcé
Informations	Sectorisation du taux de la taxe d'aménagement de 5 %
Informations	Risque d'exposition au plomb
Informations	Règlement de publicité interdite - Zone 1
Informations	Espace naturel sensible
Informations	Constructible il y a 18 ans
Informations	Inconstructible il y a 18 ans
Assiettes	AC4 : AVAP AV4 Contreforts du Semnoz
Assiettes	PT1 : Perturbations électromagnétiques La Jeanne
Assiettes	PM1 : PPRN Faible/bleu clair A3
Assiettes	PM1 : PPRN Faible/bleu clair AE4
Assiettes	PM1 : PPRN Faible/bleu clair AE1

**Parcelle:** CM0136**Contenance cadastrale (en m²) :** 4193**Adresse de la parcelle :**
0005 RTE DU SEMNOZ**Secteur(s) PLU**

- Ud

Servitude(s) d'utilité publique

- AC4 : AVAP AV4 Contreforts du Semnoz
- PM1 : PPRN Faible/bleu clair A3
- PM1 : PPRN Faible/bleu clair AE1
- PM1 : PPRN Faible/bleu clair AE4
- PT1 : Perturbations électromagnétiques La Jeanne

**Prescription(s)**

- Espaces boisés classés

Information(s)

- Constructible en 2010
- Constructible il y a 18 ans
- Droit de préemption urbain renforcé
- Espace naturel sensible
- Inconstructible il y a 18 ans
- Règlement de publicité interdite - Zone 1
- Risque d'exposition au plomb
- Sectorisation du taux de la taxe d'aménagement de 5 %

Date d'approbation du PLU : 19/12/2019 (Annecy)

0 50 100 m



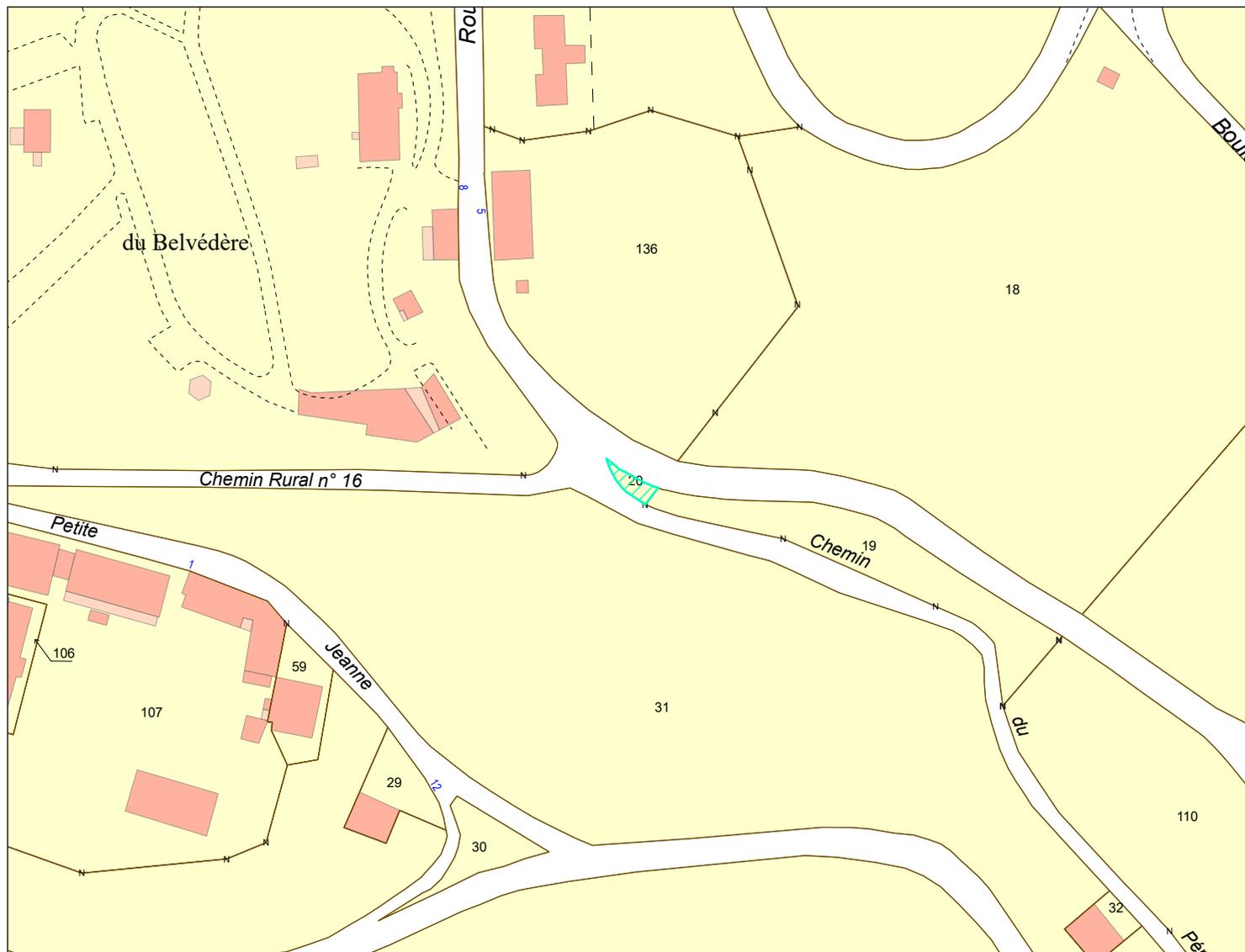
Ce document est délivré à titre indicatif.

**Parcelle:** CM0020**Contenance cadastrale (en m²) :** 39**Adresse de la parcelle :**
LES TRESUMS**Secteur(s) PLU**

- N

Servitude(s) d'utilité publique

- AC4 : AVAP AV4 Contreforts du Semnoz
- PM1 : PPRN Faible/bleu clair A3
- PT1 : Perturbations électromagnétiques La Jeanne

**Prescription(s)****Information(s)**

- Espace naturel sensible
- Inconstructible en 2010
- Inconstructible il y a 18 ans
- Règlement de publicité interdite - Zone 1
- Risque d'exposition au plomb
- Sectorisation du taux de la taxe d'aménagement de 5 %

Date d'approbation du PLU : 19/12/2019 (Annecy)

0 50 100 m

Conception et Réalisation : Direction Information Géographique et Connaissance du Territoire
Ville d'Annecy/D.D.U./Direction Urbanisme Réglementaire
Données cadastrales : DGFIP 2020

DEPÔT: **DM**
N° DE GRE: **DM**
N° DE GRE: **DM**



N° 3265-SD
(01-2018)
@Internet.D.O.F.P.

FORMULAIRE À IMPRIMER RECTO/VERSO

RALE
UBLIQUES
bligatoire
du 14/10/1985,
icle 67-3

(pour l'établissement)	7404P01 2018 D N° 28072 EDDI	Date : 20/09/2018 Volume : 7404P01 2018 P N° 15424
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIE	B490	125,00 EUR
	CSI : 15,00 EUR	Droits : 125,00 EUR
	CSI(1):	
		TOTAL

Division en 21 lots numérotés de 1 à 21.

101588201
AL/

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

T'AIR ET LAC

3 route du Semnoz à ANNECY

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE TRENTE ET UN AOÛT
A ANNECY (Haute-Savoie), 6 Avenue des Barattes, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Alexandre LONCHAMPT, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Michel GOISSET, Denis GILIBERT, Alexandre LONCHAMPT et
Maxime FAVRE, Notaires associés »;

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **T'AIR ET LAC**, Société à responsabilité limitée au
capital de 10.000,00 Euros, dont le siège est à TALLOIRES-MONTMIN (74290), 485
route du Vivier, identifiée au SIREN sous le numéro 833138514 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

Représentée à l'acte par Monsieur Jacques MILLION en sa qualité de gérant de ladite
Société, Fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 12 des statuts et
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que d'une assemblée
générale extraordinaire en date du 22 août 2018, dont l'original certifié conforme du
procès-verbal est annexée aux présentes.

Monsieur Jacques MILLION est à ce non présent mais représenté par Monsieur
Thomas MILLION en vertu de la délégation de pouvoir en date du 22 août 2018 dont
l'original est annexé

m π

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

Les dispositions des articles 24, 25 et 26 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés
modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit
d'accès et un droit de rectification.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à **ANNECY** (HAUTE-SAVOIE), 5 Route du Semnoz.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'**IMMEUBLE**.

Monsieur Lionel FOUGEROUSSE géomètre-expert du cabinet ARGEO dont le siège est à UGINE (73400) 75 rue Dérobert a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans une attestation émise par ses soins est demeurée ci-annexée.

2°/ - De déterminer les éléments de l'**IMMEUBLE** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de l'**IMMEUBLE**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'**IMMEUBLE**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

III. - Il est ici indiqué en tant que de besoin :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
 - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
 - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux; ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
 - toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées ;

A

T

- que toute division d'immeuble doit respecter le règlement sanitaire départemental ;
- que les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11 du Code l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- que le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement doit prévoir qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation soit incluse dans les parties communes ;
- que si l'immeuble est à usage d'habitation ou à usage mixte habitation et professionnel, s'il se trouve en outre dans une zone de marché locatif dite "tendue" au sens de l'article 17 I de la loi numéro 80-462 du 6 juillet 1989 et que la mise en copropriété conduit à au moins cinq logements, les baux en cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans, les autres baux en cours étant prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété ;

IV. - En application des dispositions de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique global de l'immeuble est obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans et à destination partielle ou totale à usage d'habitation. Est demeuré annexé le diagnostic technique global établi par URBATERRE en date du 2 mai 2018

V. - Etat d'occupation actuelle de l'immeuble :

Le bien est à ce jour vide et libre de toute occupation.

PLAN

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

4 7

Cinquième partie

DOMICILE - FORMALITES

**PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE****CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE****SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE****DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à ANNECY (HAUTE-SAVOIE), 5 Route du Semnoz
Et cadastré :

N₂

Section	N°	Contenance	Surface
CM	136	3 Route du Semnoz	00 ha 41 a 93 ca
CM	20	Les Trésums	00 ha 00 a 39 ca

Total surface : 00 ha 42 a 32 ca

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION

Le bâtiment sera composé de :

- 6 appartements
- 4 caves
- 6 stationnements extérieurs
- 5 garages en sous-sol dont 3 avec cave

Cette copropriété comprend également des places de parking extérieur, passage pour piétons et voitures, locaux techniques, espaces libres ou verts etc... réalisés selon les contraintes techniques.

Le requérant déclare que le lot 8 à usage de cave à ce jour pourra servir de local technique contenant la pompe à chaleur desservant la copropriété si les contraintes techniques l'imposent. Dans ce cas, le requérant cédera à l'euro symbolique le lot numéro 8 au profit de du syndicat des copropriétaires ; les frais d'acte seront à la charge du requérant.

Cet ensemble immobilier compte au total 21 lots à usage privatif.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE - PRECISIONS DIVERSES**PLANS**

- Les plans de permis de construire comprenant :
 - Le plan de situation
 - Le plan masse (existant et projet),
 - Profil terrain
 - Notice insertion,

4 π

- Façades Est et Sud (projet et existant),
- Façades Nord et Ouest (projet et existant),
- Façades Plan de toiture (projet et existant)
- Photos dans l'environnement proche, photo vu de loin,
- Les avis des concessionnaires
- L'imprimé de la demande du permis de construire

Sont également annexés, les plans des lots par niveau établis par le Cabinet ARGEO, sus-dénommé, le 26 mars 2018.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'IMMEUBLE objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé par la société VALOR'IM à la Mairie d'ANNECY le 23 décembre 2016 et de pièces complémentaires déposées le 3 février 2017

Un permis de construire a été délivré le 22 mai 2017 par la Mairie d'ANNECY sous le numéro PC 0740101601047.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Eric LAURENT huissier de justice à ANNECY en date des 1^{er} juin 2017, 4 juillet 2017 et 3 août 2017 attestant l'affichage sur le terrain.

Le requérant déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers ni retrait administratif et que malgré sa demande auprès de la Commune d'ANNECY, il n'a pas pu obtenir un certificat indiquant que ledit permis était définitif.

Une copie de ce permis de construire et des constats d'affichage est demeurée annexée.

Ledit permis de construire a fait l'objet d'un transfert au profit de la société T'AIR ET LAC suivant arrêté de Monsieur le maire d'ANNECY en date du 26 octobre 2017 dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet des présentes appartient au requérant par suite de l'acquisition qu'il en a faite de

Monsieur [REDACTED] retraité, demeurant [REDACTED]

Veuf de Madame [REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par la notaire soussigné le 24 novembre 2017 moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Lesdits biens immobiliers appartiennent en propre à Monsieur Raymond GAILLARD par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes des opérations de partage des successions confondues de ses parents, Monsieur [REDACTED] décédé à ANNECY, le 25 juin 1932 et Madame [REDACTED] décédée à CHAMBERY, le 4 mars 1940, et grand-père et grand-mère de Monsieur [REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître CATTIN notaire à ANNECY, le 15 février 1941.

Ce partage a eu lieu sans soulte à sa charge.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

19/12/2017
2017 P-20342

↑ ↓

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ANNECY, le 18 février 1941, volume 28713, numéro 59.

Lesdits biens immobiliers appartiennent en propre à Monsieur [REDACTED] par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes des opérations de partage emportant suppression de la copropriété créée au cours de l'année 1977, Suivant acte reçu par Me Pierre VOLLAND, Notaire à ANNECY, le 28 février 2003, publié au Service de la publicité foncière d'ANNECY, le 10 avril 2003, volume 2003P, numéro 5657.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble 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.

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	Etat 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.

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.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par ABYSS EXPERTISES le 24 mars 2016 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "Le constat des risques d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb".

Le requérant déclare qu'il supprimera toute présence de plomb dans les peintures.

Amiante

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

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

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,

soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,

soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par ABYSS EXPERTISE le 24 mars 2016, 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 contre les termites et autres parasites du bois ;

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.

4 7

Le BIEN ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le requérant 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, et s'oblige à respecter les prescriptions du permis de construire au titre de l'assainissement.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques délivré le 31 août 2018 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.

Sismicité

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

Aléa - Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Un exemplaire de ces consultations est annexée.

π

4

CHAPITRE II – DIVISION DE L'IMMEUBLE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE sera divisé en VINGT ET UN (21) lots numérotés de 1 à 21

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Au niveau rez-de-chaussée, un appartement n°1 de type T3 sis au Nord du bâtiment, comprenant : une cuisine/séjour, deux chambres, une salle de bains, un dégagement et un W.C.,

Avec la jouissance privative et exclusive d'une terrasse en façade Est du bâtiment,

et la jouissance privative et exclusive d'un jardin de 175 m² environ.

Et les mille deux cent dix-sept /dix millièmes (1217 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Au niveau rez-de-chaussée, un appartement n°2 de type T3 sis au Sud du bâtiment, comprenant : une cuisine/séjour, deux chambres, une salle de bains, un dégagement et un W.C.,

Avec la jouissance privative et exclusive d'une terrasse en façade Est du bâtiment,

et la jouissance privative et exclusive d'un jardin de 1.212m² environ.

Et les trois mille soixante-dix-neuf /dix millièmes (3079 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Au niveau 1er étage, un appartement n°3 de type T3 sis au Nord du bâtiment, comprenant : une cuisine/séjour, deux chambres, une salle de bains, un dégagement et un W.C.,

Avec la jouissance privative et exclusive de deux balcons en façade Nord et Est du bâtiment,

et la jouissance privative et exclusive d'un jardin de 172 m² environ.

Et les mille deux cent un /dix millièmes (1201 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Au niveau 1er étage, un appartement n°4 de type T3 sis au Sud du bâtiment, comprenant : une cuisine/séjour, deux chambres, une salle de bains, un dégagement et un ,

Avec la jouissance privative et exclusive d'un balcon en façade Est du bâtiment,

et la jouissance privative et exclusive d'un jardin de 189m² environ.

Et les mille cinq cent deux /dix millièmes (1502 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Au niveau combles, un appartement n°5 de type T3 sis au Nord du bâtiment, comprenant : une cuisine/séjour, deux chambres, une salle de bains, un dégagement et un wc,

Avec la jouissance privative et exclusive d'un balcon en façade Nord du bâtiment,

et la jouissance privative et exclusive d'un jardin de 188 m² environ.

Et les mille cent cinq /dix millièmes (1105 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

7 4

Lot numéro six (6) :

Au niveau combles, un appartement n°6 de type T2 sis au Sud du bâtiment, comprenant : une cuisine/séjour, une chambre, une salle de bains, et un wc, Avec la jouissance privative et exclusive d'un jardin de 192m² environ. Et les mille soixante et un /dix millièmes (1061 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Au niveau sous-sol, une cave n°4 Et les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Au niveau sous-sol, une cave n°5 Et les neuf /dix millièmes (9 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Au niveau sous-sol, une cave n°6 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Au niveau sous-sol, une cave n°7 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

A l'extérieur, une place de stationnement de parking n°1 Et les trente-huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

A l'extérieur, une place de stationnement de parking n°2 Et les trente-sept /dix millièmes (37 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

A l'extérieur, une place de stationnement de parking n°3 Et les trente-huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

A l'extérieur, une place de stationnement de parking n°4 Et les trente-huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

A l'extérieur, une place de stationnement de parking n°5

Et les trente-huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

A l'extérieur, une place de stationnement de parking n°6
Et les trente-huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Au niveau sous-sol, un garage n°1, comprenant : local à usage de garage clos et couvert (partie OUEST) et cave (partie Est au fond du garage)
Et les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Au niveau sous-sol, un garage n°2, comprenant : local à usage de garage clos et couvert (partie OUEST) et cave (partie Est au fond du garage)
Et les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Au niveau sous-sol, un garage n°3, comprenant : local à usage de garage clos et couvert (partie OUEST) et cave (partie Est au fond du garage)
Et les cent vingt-cinq /dix millièmes (125 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Au niveau sous-sol, un garage n°4, comprenant : local à usage de garage clos et couvert
Et les quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (98 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Au niveau sous-sol, un garage n°5, comprenant : local à usage de garage clos et couvert
Et les quatre-vingt-treize /dix millièmes (93 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1	0,0	Un appartement	1217 / 10000
2	0,0	Un appartement	3079 / 10000
3	1,0	Un appartement	1201 / 10000
4	1,0	Un appartement	1502 / 10000
5	2,0	Un appartement	1105 / 10000
6	2,0	Un appartement	1061 / 10000
7	0,0	Une cave	11 / 10000
8	0,0	Une cave	9 / 10000
9	0,0	Une cave	12 / 10000

π {

10	0,0	Une cave	12 / 10000
11	0,0	Un parking	38 / 10000
12	0,0	Un parking	37 / 10000
13	0,0	Un parking	38 / 10000
14	0,0	Un parking	38 / 10000
15	0,0	Un parking	38 / 10000
16	0,0	Un parking	38 / 10000
17	-1,0	Un garage	124 / 10000
18	-1,0	Un garage	124 / 10000
19	-1,0	Un garage	125 / 10000
20	-1,0	Un garage	98 / 10000
21	-1,0	Un garage	93 / 10000

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître LONCHAMPT, notaire à ANNECY le 24 novembre 2017 en cours de publication au service de la publicité foncière de ANNECY.

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de L'IMMEUBLE affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires de l'IMMEUBLE ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de L'IMMEUBLE, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

1° Parties Communes Générales

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'ENSEMBLE IMMOBILIER qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Les parties communes générales, affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires, comprennent notamment, dans la mesure où L'IMMEUBLE est pourvu de tels éléments :

- La totalité du terrain d'assiette de l'IMMEUBLE, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites,
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs communs à l'IMMEUBLE,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'IMMEUBLE,
- Les canalisations d'intérêt général, telles que celles d'eau, d'électricité et d'égout, ainsi que les bouches d'incendie, les transformateurs, les compteurs à usage collectif, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, et généralement tous les appareils et éléments au service de l'IMMEUBLE,

- Les voies de desserte de l'IMMEUBLE, passages, allées, dégagements, avec leur élément d'équipement et d'éclairage, ainsi que l'ensemble des places de stationnement extérieures non privatives,

Et d'une manière générale, toutes les parties et choses qui, par leur destination, la loi ou les usages, sont réputées communes à l'ensemble des copropriétaires, la présente désignation étant énonciative et non limitative.

- Accessoires aux parties communes générales

Sont également accessoires aux parties communes générales les droits immobiliers ci-après :

- le droit de surélever un bâtiment et d'en affouiller le sol,
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours et jardins qui sont choses communes
- le droit d'affouiller le sol de ces cours et jardins,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,

- Indivisibilité des parties communes générales

Les parties communes générales et les droits qui leur sont accessoires, ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

2°/ Parties Communes Spéciales de Bâtiment

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs copropriétaires, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Elles permettent la gestion et l'entretien de chacune de ces entités indépendamment de la copropriété générale (tantièmes généraux).

Les parties communes spéciales de Bâtiment comprennent notamment dans la mesure où le bâtiment concerné est pourvu de tels éléments :

- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres au bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; le gros œuvre et le dispositif d'étanchéité des terrasses, balcons même si ils sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire, mais à l'exclusion de tout revêtement de sol.
- les locaux à vélos,
- Les halls et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers,
- La cage d'ascenseur, l'ascenseur, les câbles et machines,
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.
- L'installation d'interphone ou de vidéophone, s'il en existe, mais non compris l'appareil dans les locaux privatifs,
- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau, de gaz et d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement ;

π {

- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, de gaz, s'il en existe, d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives, à partir du raccordement sur la canalisation principale (étant entendu que le joint de raccordement lui-même sera quelle que soit sa nature à inclure dans les parties communes spéciales) et jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêt sont parties communes),

- Les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des vide-ordures et leur fermeture s'il en existe (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives),

- Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.), à l'exclusion des grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots,

- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées,

- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe,

- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les terrasses et balcons, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

Et d'une manière générale, toutes les parties et choses qui, par leur destination, la loi ou les usages, sont réputées communes à l'ensemble des copropriétaires du Bâtiment, la présente désignation étant énonciative et non limitative.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Les parties privatives étant la propriété exclusive de chaque copropriétaire, il en assurera la réparation et l'entretien à ses frais exclusifs.

Elles comprennent notamment lorsque les locaux en sont pourvus :

- Les carrelages et revêtements de sols, en ce compris ceux des balcons et terrasses affectés à usage privatif.

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,

- Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée,

- Les cloisons intérieures et leurs enduits,

- Les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, stores, jalousies et rideaux roulants ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,

- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,

- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude de chaque logement,

- Les sonneries et installations téléphoniques,

- Les installations sanitaires des salles de bains, salles d'eau et W.C.,

- Les installations des cuisines, éviers, etc ...

- Le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation, s'il y a lieu,
- Les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation,
- Les escaliers intérieurs privatifs, s'il en existe,
- Les éléments constitutifs et aménagement divers des jardins privatifs ou terrasses y compris les haies vives, etc...
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries, papiers, tentures et décors.

Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet des présentes, la présente énonciation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Sont assimilés à des parties privatives, les jardins ou terrasses qui restent parties communes mais dont l'usage est réservé à titre exclusif à un copropriétaire déterminé, l'attribution des jardins ou terrasses n'entraînant pas la propriété du sol mais seulement l'exercice d'un droit de jouissance exclusif ou privatif.

Leur entretien reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive.

Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1° - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties de l'IMMEUBLE dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'IMMEUBLE, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'IMMEUBLE, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

2°) - DESTINATION - OCCUPATION

L'IMMEUBLE est destiné à titre principal à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'IMMEUBLE.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Le requérant déclare que le lot 8 à usage de cave à ce jour pourra servir de local technique contenant la pompe à chaleur desservant la copropriété si les contraintes techniques l'imposent. Dans ce cas, le requérant cédera à l'euro symbolique le lot numéro 8 au profit de du syndicat des copropriétaires ; les frais d'acte seront à la charge du requérant.

3°) - HARMONIE - ASPECT

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

↑ 4

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'IMMEUBLE objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'IMMEUBLE si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'IMMEUBLE.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf pour la mise en vente ou en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4° - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

5° - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'IMMEUBLE devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

π

1

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'IMMEUBLE. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

6° - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être exclusivement effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'IMMEUBLE. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

7° - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

↑
{

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'IMMEUBLE.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'IMMEUBLE.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit respectée.

Il est interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

8°) - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien, y compris les exutoires de balcons.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de l'IMMEUBLE.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Seuls les barbecues mobiles électriques sont autorisés.

9°) - JARDINS PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur, les abris jardin sont interdits.

Seuls les barbecues mobiles électriques sont autorisés.

De même, sauf ceux qui existaient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

→ 4

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de l'**IMMEUBLE** comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de l'**IMMEUBLE** comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les jardins privatifs seront délimités par des haies d'arbustes à feuillages persistants choisies par le Maître de l'ouvrage, en fonction de la période de plantation.

La hauteur de ces haies devra être identique pour toute la copropriété et ne devra pas dépasser celle prévue en assemblée générale des copropriétaires sans excéder la hauteur prévue au PLU.

Le profil de ces jardins sera défini en fonction de la configuration des plateformes créées et des contraintes techniques et de voisinage.

Entretien des jardins privatifs :

Pour une parfaite harmonie des parties communes et notamment des jardins en jouissance privative, leur entretien en ce qui concerne la tonte des pelouses, ainsi que l'entretien des haies tant côté intérieur que côté extérieur, sera assuré par l'entreprise choisie par l'assemblée générale des copropriétaires.

La quote-part de cet entretien sera répartie entre les propriétaires concernés et réglée par ces derniers conformément au tableau des charges spéciales d'entretien des jardins à jouissance privative.

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'**IMMEUBLE** ou aux droits des autres copropriétaires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seuls opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

T 4

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1° - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divisée, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-proprétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2° - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'IMMEUBLE.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3° - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

La conception et l'harmonie générale de l'IMMEUBLE devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'IMMEUBLE sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4° de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

De même, il est ici rappelé qu'en vue de commercialiser les lots composant l'**IMMEUBLE**, le **REQUERANT** est autorisée à apposer des panneaux d'affichage, fléchages, à l'entrée de l'immeuble sur les parties communes ou les murs ou les balcons, pendant toute la période de commercialisation, que ce soit avant ou après achèvement des travaux, et ce, sans possibilité de recours de la part des copropriétaires occupants ou non contre le promoteur.

4° - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de l'**IMMEUBLE**, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5° de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5° - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1° - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'**IMMEUBLE**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

2° - Les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

π 4

3°) - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

1°) - DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros œuvre et de second œuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.

↑ }

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti l'IMMEUBLE.

e) l'entretien des espaces verts et des haies communs à l'exception de ceux en jouissance prlvative.

2°/ - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'IMMEUBLE au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1985, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

SECTION II - CHARGES SPECIALES

A) CHARGES SPECIALES DE BATIMENT

a) Définition

Les **charges spéciales de Bâtiment** comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties spéciales au Bâtiment et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, à toutes les gaines et canalisations situés dans le bâtiment (canalisations d'alimentation en eau potable, gaines d'électricité, conduits d'écoulement des eaux pluviales, conduits des eaux ménagères au tout à l'égout, le tout sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux portes d'entrée et vestibules, aux couloirs et corridors communs et d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs des copropriétaires du bâtiment ;

- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. dépendant du bâtiment, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;

- Les frais de ravalement des façades du bâtiment, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;

- Les frais de remplacement à l'identique ou non de certains éléments de façades, fussent-ils privatifs, à l'occasion d'une opération de réhabilitation ;

- Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ;

- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et couloirs communs au bâtiment ;

π {

- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun du bâtiment, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif audit bâtiment.

b) Répartition

Les charges spéciales de Bâtiment ci-dessus définies sont réparties dans les proportions exprimées dans la colonne « charges spéciales n°3 charges d'entretien du bâtiment » demeuré annexé aux présentes après mention.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait ou par celui des personnes vivant chez eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses.

B - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS,

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour les escaliers :

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.

Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

II - Pour les couloirs :

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

Le lot n° 2 a un accès indépendant, il ne paye donc aucune des charges sus-mentionnées.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies dénommé « charges spéciales N° 2 dites charges de montée » faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

C) CHARGES AFFERENTES AUX APPARTEMENTS,

1° - DEFINITION

Elles comprennent sans que la liste soit limitative les dépenses liées à l'entretien, réparations et changement des éléments d'équipement suivants :

- la VMC,
- le chauffage collectif (pompe à chaleur)
- l'antenne collective de télévision
- les boîtes aux lettres
- les bacs poubelles, ou tout autre système de gestion des ordures ménagères
- l'interphone

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies dénommé « charges spéciales N° 1 dites charges appartement » faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

π h

E) CHARGES AFFERENTES JARDINS PRIVATIFS,

1° - DEFINITION

Elles comprennent sans que la liste soit limitative les dépenses liées à l'entretien des espaces verts, haies, plantations à jouissance privative.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies dénommé « charges spéciales N° 4 dites charges spéciales d'entretien de jardins privatifs à usage exclusif » faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

π }

**CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE -
INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS**

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.
- e) Des avances exigibles.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

1° - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 mars 1967.

2° - CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

↑ }

Les lots à usage de caves ou locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

3° - MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'IMMEUBLE. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par le vendeur.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

π 1

« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé caduc et non avenu aux torts de l'acquéreur. »

4°) - MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**IMMEUBLE**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965.

à /

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ - Au syndic de l'IMMEUBLE alors en fonction.

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

~ 4

TROISIÈME PARTIE
ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES****SECTION I - GENERALITES**

1° - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES T'AIR ET LAG.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège à l'IMMEUBLE.

2° - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'IMMEUBLE appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de l'IMMEUBLE vient à appartenir à une seule personne.

3° - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

4° - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES**1° - DROIT DE VOTE**

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'IMMEUBLE et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

π
L

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2° - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'IMMEUBLE se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, conformément aux dispositions des articles 64 et suivants du décret du 17 mars 1967 :

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ;

- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article 1127-5 du Code Civil. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courent à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

↑ {

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 de ce décret.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

3° - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

↑
{

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4°) - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'IMMEUBLE.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

6°/ - EMPRUNTS COLLECTIFS

π 4

Les dispositions des articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire, à l'unanimité, un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

1° à son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;

2° au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du Code monétaire et financier.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

V. - Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après une mise en concurrence obligatoire peut décider à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'**IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision de 3.000,00 € à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

π {

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndic, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°) - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

I. - Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

7 4

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**IMMEUBLE** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'**IMMEUBLE**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

π {

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'IMMEUBLE et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'IMMEUBLE.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

7 1

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE **AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS** **ASSURANCES - LITIGES**

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux. Ces décisions sont prises à la majorité de l'article 25.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26. L'unanimité est requise s'il y a changement de destination.

~ {

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de l'**IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'**IMMEUBLE**.

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'**IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

7
4

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige et remboursés par chacun des copropriétaires au prorata du nombre de logement acquis lors de la première vente.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

π {

RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de ANNECY conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout cleric 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 les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 125 euros.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les partenaires légalement habilités,

↑
4

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination 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 sur quarante-huit pages

Comprenant

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

Paraphes

π 4

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

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

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

Et il certifie le présent document contenu sur 49 pages, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.



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 03/05/2019 au SPFE de ANNECY

Numéro de dépôt : 2019D13750

Volume : 2019P07560

Montant total des droits : 1 806,00

Détails des droits :

Base :	252 500,00	Taux :	0,70	Montant droit :	1 768,00
Base :	1 768,00	Taux :	2,14	Montant droit :	38,00

Salaires/CSI : 303,00

Total liquidation : 2 109,00

Reçu : Deux mille cent neuf Euros

Pour le SPF, le comptable Dominique BAUDIN

Date de signature : 18/01/2021

Copie du document

1018045

AL/PM/

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

LE ONZE AVRIL

A ANNECY (Haute-Savoie), 6 Avenue des Barattes, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Alexandre LONCHAMPT, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Denis GILIBERT, Alexandre LONCHAMPT et Maxime FAVRE, Notaires associés »,

Avec la participation de Maître Delphine GARREL, notaire à SALINS FONTAINE (73600) 294 Avenue du grand champ, assistant l'acquéreur.

A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE BIENS EN COPROPRIETE 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.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le VENDEUR :

- *Extrait K bis.
- *Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- *Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'ACQUEREUR :

- *Extrait K bis.
- *Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- *Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend,

A l'**ACQUEREUR**, qui accepte,

Les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

Dans un ensemble immobilier situé à ANNECY (HAUTE-SAVOIE) 74000 5 Route du Semnoz.

Dénoté "T'AIR ET LAC"

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

CM	136	3 route du semnoz	00 ha 41 a 93 ca
CM	20	les trésums	00 ha 00 a 39 ca

Total surface : 00 ha 42 a 32 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro trois (3)

Au niveau 1er étage, un appartement n°3 de type T3 sis au Nord du bâtiment, comprenant : une cuisine/séjour, deux chambres, une salle de bains, un dégagement et un wc,

Avec la jouissance privative et exclusive de deux balcons en façade Nord et Est du bâtiment,

et la jouissance privative et exclusive d'un jardin de 172 m² environ.

Et les mille deux cent un /dix millièmes (1201 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro treize (13)

A l'extérieur, une place de stationnement de parking n°3

Et les trente-huit /dix millièmes (38 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18)

Au niveau sous-sol, un garage n°2, comprenant : local à usage de garage clos et couvert (partie OUEST) et cave (partie Est au fond du garage)

Et les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Plans et notice descriptive

Conformément aux dispositions de l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, un plan côté des lots privatifs ci-dessus désignés ainsi qu'une copie de la notice descriptive en indiquant les éléments d'équipement sont demeurés annexés aux présentes.

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 Alexandre LONCHAMPT, notaire à ANNECY, le 31 août 2018, en cours de publication au service de la publicité foncière de ANNECY.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS**.

Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué.

EFFET RELATIF

Suivant acte reçu par Maître LONCHAMPT, notaire à ANNECY le 24 novembre 2017 en cours de publication au service de la publicité foncière de ANNECY.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits.

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 des lots tels qu'ils existent au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quotes-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des **BIENS** vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés dans les conditions définies ci-après.

L'**ACQUEREUR** s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou de promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du **VENDEUR**.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **TROIS CENT TROIS MILLE EUROS (303.000,00 EUR)**, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : DEUX CENT CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (252.500,00 EUR),

- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : CINQUANTE MILLE CINQ CENTS EUROS (50.500,00 EUR).

Le prix ci-dessus sera payable de la façon indiquée ci-après, étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

PAIEMENT DU PRIX

Paiement de la partie exigible comptant

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de QUATRE-VINGT-DIX (90) POUR CENT soit :

- DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE SEPT CENTS EUROS (272.700,00 EUR)

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux tel qu'il est indiqué ci-dessous.

L'**ACQUEREUR** a payé comptant la somme de DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE SEPT CENTS EUROS (272.700,00 EUR) au **VENDEUR**, ainsi que son représentant le reconnaît, ce paiement étant effectué par la comptabilité de Me LONCHAMPT Notaire sous-signé.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de cette somme.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme de DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE SEPT CENTS EUROS (272 700,00 EUR) ci-dessus payée, la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR) provient en totalité de fonds empruntés à cet effet savoir :

Après de la Société dénommée **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES**, Banque coopérative régie par les articles L. 512-85 et suivants du code monétaire et financier, Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 1000000000 €, dont le siège est à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003) 116 Cours Lafayette, identifiée au SIREN sous le numéro 384006029 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, d'un montant de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR), remboursable en 240 mois (hors préfinancement de 36 mois), au taux de 1,69 % l'an.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 10 juin 2019 et celui de la dernière échéance le 10 mai 2039.

Suivant acte reçu par Maître Delphine GARREL, notaire à SALINS-FONTAINE (Savoie), le 10 avril 2019.

PRET ORIGINE DES FONDs - PRIVILEGE

Aux termes de l'acte susvisé l'acquéreur s'est engagé auprès du PRETEUR à employer la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR) provenant dudit prêt au paiement du prix ci-dessus stipulé.

Par suite, l'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

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

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

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

Paiement du surplus

Le surplus du prix de la vente, soit la somme de TRENTE MILLE TROIS CENTS EUROS (30.300,00 EUR), sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de TROIS CENT TROIS MILLE EUROS (303.000,00 EUR) sont les suivants :

*5 % à l'achèvement de l'appartement, soit la somme de QUINZE MILLE CENT CINQUANTE EUROS,

ci 15.150,00 €

*5 % à la livraison et remise des clefs, soit la somme de QUINZE MILLE CENT CINQUANTE EUROS,

ci 15.150,00 €

TOTAL égal au prix de la vente soit **TROIS CENT TROIS MILLE EUROS**, ci **303.000,00 €**.

Si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

Les clauses et conditions relatives aux fractions du prix payables à terme figurent au Cahier des Charges et Conditions des Ventes susvisé auquel les parties déclarent se reporter.

Chacune de ces fractions de prix devra être payée dans les DIX (10) jours de la notification correspondante, sous peine de pénalités dans les conditions définies au Cahier des Charges et Conditions des Ventes susvisé.

Le prix de vente ne tient pas compte :

- des frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière,
- des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés le cas échéant par l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
- des travaux particuliers demandés par l'**ACQUEREUR**,
- des frais de copropriété de l'**IMMEUBLE** à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les **BIENS** sont mis à sa disposition.

Toutefois, si des travaux particuliers demandés par l'**ACQUEREUR** avaient pour effet de retarder cette mise à disposition, les frais de copropriété seraient dus à compter de la date à laquelle la livraison de la totalité de l'**IMMEUBLE** aurait été notifiée au syndic.

- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation.

- de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ni de ceux de dépôt de pièces.

Il est en outre ici rappelé que la remise des clés ne pourra intervenir que si l'ACQUEREUR a payé l'intégralité du prix de la vente, ainsi que les intérêts de retard stipulés s'il y a lieu, ainsi qu'il est indiqué en seconde partie du présent acte.

Dans le cas où un retard interviendrait dans la livraison des locaux, par suite du non achèvement des travaux "modificatifs" ou "complémentaires" sollicités par l'**ACQUEREUR** et acceptés par le **VENDEUR**, le solde du prix sera néanmoins exigible dès l'achèvement par le **VENDEUR** des travaux prévus dans la notice descriptive.

LIEU DE PAIEMENT

Il est expressément convenu que tous paiements en principal et intérêts de retard auront lieu **par chèque ou virement émis à l'ordre du compte bancaire numéro 70171651426 ouvert au nom de «T'AIR ET LAC» dans les livres de la BANQUE DE**

SAVOIE, et dédié à l'opération « T' AIR ET LAC pour être porté au crédit du compte centralisateur du programme ouvert au nom de la société venderesse dans les livres de ladite banque.

TOUT AUTRE PAIEMENT NE SERA PAS LIBERATOIRE ET L'ACQUEREUR POURRA EN CAS DE NON RESPECT DE CETTE CLAUSE, ETRE MIS DANS L'OBLIGATION DE PAYER UNE SECONDE FOIS.

Privilège de vendeur - action résolutoire

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires, le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit de son privilège, indépendamment de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver.

Le VENDEUR dispense le Notaire Associé soussigné d'inscrire le privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire, se réservant la possibilité d'en demander l'inscription ultérieurement avec cession de rang au profit du prêteur.

Le **VENDEUR** pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'**ACQUEREUR**, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise avec les caractéristiques suivantes :

Somme garantie : TRENTE MILLE TROIS CENTS EUROS (30.300,00 EUR)

Durée : 30 juin 2019

Date de péremption de l'inscription : TRENTE JUIN DEUX MIL VINGT.

Si après paiement du prix de vente, l'**ACQUEREUR** entend faire radier cette inscription sans attendre sa péremption, les frais de l'acte de mainlevée seront à sa charge.

En outre, si pour quelque raison que ce soit, l'**ACQUEREUR** ne s'est pas libéré du prix de vente avant la péremption de l'inscription, il en supportera les frais de renouvellement, dont le **VENDEUR** devra toutefois faire l'avance à la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, en cas de carence de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'**ACQUEREUR**, une copie exécutoire du présent acte.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble à la SOCIETE VENDERESSE un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention de la SOCIETE VENDERESSE de se prévaloir de la présente clause.

INDEMNITE EN CAS DE RESOLUTION

En cas de résolution du présent contrat, l'**ACQUEREUR** à qui elle serait imputable serait redevable conventionnellement d'une indemnité, égale à 10 % (dix pour cent) du prix de la présente vente. Cependant, conformément aux dispositions de l'article L261-14 du Code de la construction et de l'habitation la SOCIETE VENDERESSE conservera la faculté de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libère dans les conditions fixées par le juge.

PUBLICATION

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

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il est révélé des inscriptions, publications ou mentions grevant l'immeuble du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, le **VENDEUR** s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation ou le rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui sera faite au domicile ci-dessus élu.

Taxe sur la valeur ajoutée

Le **VENDEUR** déclare :

*que l'immeuble est actuellement en cours de construction,

*que la mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,

*que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 83313851400017,

*que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises de ANNECY Cité Administrative à ANNECY 7 rue Dupanloup, où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR 6483313851400017.

Taxe de publicité foncière

Conformément aux dispositions du BOFIP (BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-20-20120912), les parties demandent que la taxe de publicité foncière ne soit perçue que sur le montant hors taxe du prix de vente.

Assiette de la taxe de publicité foncière

La taxe de publicité foncière est perçue sur le montant du prix hors taxe soit DEUX CENT CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (252.500,00 EUR).

Droits

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 252 500,00	x	0,70 %	=	1 768,00
<i>Taxe communale</i> 252 500,00	x	0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 1 768,00	x	2,14 %	=	38,00
			TOTAL	1 806,00

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	303.000,00	0,10%	303,00
---	------------	-------	--------

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

ELEMENTS PREALABLES

1°/ Contrat Préliminaire de Réserveation et Non Exercice de la Faculté de Rétractation

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

Il est précisé que, suivant contrat préliminaire de réserveation en date du 8 janvier 2019, la Société venderesse s'est obligée à vendre à Monsieur GROS Yann les biens immobiliers présentement vendus.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, cet acte a été notifié auxdits acquéreurs par lettre recommandée avec accusé réception (dont copie est demeurée annexée aux présentes), ainsi que l'atteste l'accusé de réception également demeuré annexé aux présentes.

L'ACQUEREUR reconnaît :

**-avoir pris connaissance du contrat préliminaire de réserveation qui lui a été notifié, ainsi qu'il est dit ci-dessus,
-avoir bénéficié du délai de rétractation de 10 jours prévu par les textes sus-visés et n'avoir pas entendu user de son droit de rétractation.**

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

2°/ Exercice de la faculté de substitution

L'avant contrat prévoyait une faculté de substitution. Usant de cette dernière, Monsieur [REDACTED] s'est substitué dans tous ses droits la [REDACTED], acquéreur 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 le bien d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

L'ACQUEREUR étant une personne morale il n'y a pas lieu de repurger le délai de rétractation.

3°/ Notification du Projet de Vente

Conformément aux dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet du présent acte a été notifié à l'ACQUEREUR au moyen d'une lettre recommandée (dont copie est demeurée ci-annexée aux présentes), présentée le 5 avril 2019, ainsi que l'atteste l'accusé de réception également demeuré ci-annexé.

A cette lettre, étaient également joints le plan de division parcellaire et les plans susvisés des biens vendus ainsi que la notice descriptive susvisée.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de ce projet d'acte et reconnaît que c'est à sa demande que sa régularisation intervient le cas échéant avant l'expiration du délai d'un mois prévu par l'article R 261-30 précité.

CONSULTATION ET REMISE DE PIECES

Consultation de pièces

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été, dès avant le jour du présent contrat, mis en mesure de consulter les pièces suivantes annexées au Règlement de Copropriété sus-énoncé :

- 1°) Le plan de masse et les plans des différents niveaux, façades et coupes,
- 2°) La notice descriptive définitive générale établie conformément aux prescriptions de l'arrêté du 10 mai 1968,
- 3°) Les contrats, les conditions particulières et les conditions générales des Assurances « Dommages Ouvrage », « Constructeur Non Réalisateur », « Responsabilité Civile du Maître de l'Ouvrage », et « Tous Risques Chantier » ainsi que les quittances de règlement des primes prévisionnelles.

Remise de pièces :

Il déclare en outre, avoir eu connaissance dès avant ce jour, des documents suivants qui lui ont été adressés par lettre recommandée avec accusé de réception en même temps que le projet du présent acte, conformément à ce qui est dit ci-dessus :

- copie de l'Etat Descriptif de Division-Règlement de Copropriété,
- copies des plans des locaux vendus, demeurées annexées aux présentes.

LA CONVENTION OBJET DES PRESENTES ANNULE ET REMPLACE TOUS ACTES ANTERIEURS ET EN CONSEQUENCE DEFINIT SEULE (AVEC LE REGLEMENT DE COPROPRIETE SUSVISE AINSI QUE TOUS LES DOCUMENTS ANNEXES OU VISES AUDIT ACTE) LES DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES.

Il en est ainsi notamment des dispositions du contrat préliminaire de réservation éventuellement en contradiction avec les présentes et que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues ; seules celles résultant des présentes ainsi que de l'Etat Descriptif de Division-Règlement de Copropriété constituant la loi des parties.

ELEMENTS RELATIFS AU FINANCEMENT

NON-APPLICATION DE L'ARTICLE L. 312-17 DU CODE DE LA CONSOMMATION

L'**ACQUEREUR** étant une personne morale, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L312-1 à L312-36 - Chapitre II (Crédit Immobilier) du Livre III - du Code de la Consommation relatifs à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, et en conséquence, ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

CONVENTIONS RELATIVES AU RANG HYPOTHECAIRE

1°) Le rang qu'auront les sûretés devant bénéficier respectivement au **VENDEUR** et au **PRETEUR** sera le suivant :

- viendra d'abord le privilège de l'article 2374-2° du Code Civil ou éventuellement l'hypothèque conventionnelle, conférés au **PRETEUR**,
- viendra ensuite le privilège de l'article 2374-1° dudit Code dont bénéficie le **VENDEUR**.

2°) L'ordre ci-dessus convenu, s'appliquerait le cas échéant aux hypothèques légales qui seraient substituées aux privilèges des parties ou de l'une d'elles.

En conséquence de la présente convention, le **PRETEUR** serait dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix des biens présentement vendus ou l'indemnité d'assurance en cas de sinistre, colloqué par préférence au **VENDEUR**.

Il en serait de même de tous tiers qui pour une cause quelconque seraient aux droits des parties ou de l'une d'elles.

Le représentant ès-qualités de la société venderesse déclare aussi consentir à ce que l'indemnité à payer, en cas de sinistre, par les compagnies d'assurances, qui assurent ou assureront le gage, soit versée par préférence et antériorité au **VENDEUR** dans les caisses du **PRETEUR**.

Chacune des parties ou ses ayants-droit disposera seule, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit sans le concours et hors la présence de l'autre partie ou de ses ayants-cause. En aucun cas ne pourra être recherchée la responsabilité du Service de la Publicité Foncière qui aura publié un acte de disposition effectué dans ces conditions ou qui, en exécution d'un tel acte aura procédé à une radiation.

Le **VENDEUR** s'interdit d'exercer l'action résolutoire dont il bénéficie sans l'accord du **PRETEUR** tant que dureront les causes du prêt sus-énoncé.

Conformément aux dispositions de l'article 2441 alinéa 2 du Code Civil, le Notaire Associé soussigné certifie exact l'état, la capacité, la qualité et les pouvoirs des comparants et de leurs représentants.

Toutefois, ces conventions de rang ne seront valables que :

* dans la mesure où aucune autre inscription quelconque ne sera venue s'intercaler entre celle prise au profit du **VENDEUR** et celle prise au profit du **PRETEUR**, de manière que celle prise en vertu des présentes vienne effectivement au second rang derrière celle du **PRETEUR**,

* et dans la mesure où le montant du prêt dont s'agit aura bien été employé au paiement du prix de la présente vente et versé au compte centralisateur du programme, s'il en existe.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes conventions de rang et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

OUVERTURE DU CHANTIER

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite le 9 avril 2018 à la Mairie d'ANNECY, qui l'a réceptionnée le 13 avril 2018. Une copie est demeurée ci-annexée après mention.

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Une copie de la déclaration d'ouverture de chantier est demeurée ci-annexée après mention.

STIPULATIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DE PRIX PAYABLES A TERME

1°/ Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier à l'**ACQUEREUR** les divers stades d'avancement des travaux concernant l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme.

Chacune de ces fractions devra être payée dans les DIX (10) jours de la notification correspondante, sous peine de pénalités dans les conditions prévues au paragraphe 4° ci-après.

L'avancement des travaux et l'achèvement des biens vendus seront justifiés au moyen des attestations successives de l'architecte chargé des travaux.

2°/ Lieu de Paiement

En ce qui concerne le paiement des échéances stipulées payables au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il est expressément convenu que tous paiements, à quelque titre que ce soit, en principal et intérêts de retard auront lieu **par chèque ou virement émis sur le compte bancaire numéro 70171651426 ouvert au nom de « T'AIR ET LAC » dans les livres de la BANQUE DE SAVOIE et dédié à l'opération « T'AIR ET LAC ».**

3°/ Indivisibilité

Les sommes dues sont stipulées indivisibles.

En conséquence en cas de décès de l'Acquéreur, avant sa complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants, pour le paiement tant de ce qui resterait dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil.

4°/ Pénalités de Retard

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance, sera de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure passible d'une pénalité de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

Cette pénalité deviendra exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudra pas de la part du VENDEUR accord de délai de règlement ni renonciation à recourir à tous autres moyens de droit et notamment à la résolution de la vente.

Ces dispositions s'appliqueraient le cas échéant, au cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'ACQUEREUR comme il sera dit à l'Article 6 du présent article.

5°/ Indemnité pour Production à Ordre

Au cas où le VENDEUR serait obligé de produire à un ordre amiable ou judiciaire, il lui sera alloué une indemnité forfaitaire de TROIS POUR CENT (3 %) du principal de sa créance pour la couvrir de ses frais.

6°/ Clause Résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son exacte échéance et selon les modalités ci-dessus impérativement définies, d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au **VENDEUR** un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de la présente clause.

Le **VENDEUR** s'interdit toutefois l'exercice de cette action sans l'accord de l'organisme qui aura assuré tout ou partie du financement de l'**ACQUEREUR**, chaque fois que celui-ci aura obtenu d'un organisme bancaire le financement nécessaire à son acquisition..

La résolution serait constatée et l'expulsion prononcée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Par application du 2ème alinéa de l'article L.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'**ACQUEREUR** pourra pendant le délai d'un mois ci-dessus, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1244 du Code Civil.

Pendant les courts délais qui seraient judiciairement octroyés à l'**ACQUEREUR** dans les conditions prévues à l'article 1244 du Code Civil, les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus convenue seraient suspendus.

Cette clause serait réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le juge.

Dans le cas où la vente serait résolue, le **VENDEUR** restituera à l'**ACQUEREUR** les sommes déjà versées sur le prix, sous déduction d'une indemnité forfaitaire non susceptible de modération ou de révision de DIX POUR CENT (10 %) du prix de vente.

ELEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que l'immeuble dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement au stade « **ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE PLOMBERIE, HORS APPAREILLAGE** » ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Jean-Paul DEJOS, architecte DEA à ANNECY (74940) 12 rue du Pré d'Avril, le 11 février 2019 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

En outre, le **VENDEUR** déclare que la partie déjà exécutée des travaux l'a été en conformité des plans et de la notice descriptive ci-après énoncés.

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'IMMEUBLE objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé par la société VALOR'IM à la Mairie d'ANNECY le 23 décembre 2016 et de pièces complémentaires déposées le 3 février 2017
Un permis de construire a été délivré le 23 décembre 2018 par la Mairie d'ANNECY sous le numéro PC 0740101601047.

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Eric LAURENT huissier de justice à ANNECY en date des 1er juin 2017, 4 juillet 2017 et 3 août 2017 attestant l'affichage sur le terrain.

Le requérant déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers ni retrait administratif et que malgré sa demande auprès de la Commune d'ANNECY, il n'a pas pu obtenir un certificat indiquant que ledit permis était définitif.

Une copie de ce permis de construire et des constats d'affichage est demeurée annexée.

Ledit permis de construire a fait l'objet d'un transfert au profit de la société T'AIR ET LAC suivant arrêté de Monsieur le maire d'ANNECY en date du 26 octobre 2017 ont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

L'ensemble des documents sus-énoncés est demeuré annexé au règlement de copropriété.

POURSUITE ET ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION

1°/ Obligation d'Achever

Le **VENDEUR** s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai ci-dessus fixé et conformément aux énonciations du présent acte, de la notice descriptive et du plan ci-annexés et, d'une façon générale, aux règles de l'art.

Cette obligation d'achever comporte pour le **VENDEUR**, celle d'obtenir, le moment venu, l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

2°/ Tolérances

Le **VENDEUR** aura la faculté d'apporter toutes modifications d'ordre secondaire nécessitées par des causes techniques ou imprévues pouvant se révéler en cours de construction.

Il est convenu que les différences de moins de CINQ (5) POUR CENT des surfaces et des cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Il est par ailleurs précisé que lors de la réalisation des ouvrages, une éventuelle pénurie des matériaux, des modifications de normes de construction, ou l'émission de réglementations nouvelles, pourront entraîner des adaptations ou des changements, sans que toutefois les uns et autres puissent avoir pour conséquence, une diminution de la qualité des prestations.

3°/ Délai d'achèvement

Le VENDEUR exécutera son obligation d'achever au plus tard au cours du 2ème trimestre 2019 sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour autant que la date ci-dessus prévue pour l'achèvement serait postérieure à celle fixée au contrat de réservation, l'Acquéreur renonce à tous recours contre le Vendeur, la date arrêtée aux présentes se substituant à celle prévue préalablement.

Pour l'application de cette disposition seraient notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les évènements suivants :

- les jours d'intempéries selon la réglementation des chantiers du bâtiment,
- les jours de retard consécutifs à une grève, qu'elle soit générale, particulière au secteur du bâtiment ou à ses industries annexes, ses fournisseurs, ou encore spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier.
- les jours de retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets) ;
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le vendeur des locaux à construire, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Oeuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-oeuvre d'immeubles avoisinants), pollution des sols et, plus généralement, tous éléments

dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Vendeur.

- troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.

- retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc...)

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du bien vendu d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**, par une lettre du Maître d'Oeuvre.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation et 1184 du Code Civil.

4°/ Définition de l'Achèvement

Il est convenu que l'achèvement dont il est parlé ci-dessus, s'entend tel qu'il est établi par l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-après littéralement reproduit :

Article R 261-1 : « L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L.261-2 du présent code, et de l'article L.261-11 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés, impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du Code civil, reproduit à l'article L.261-5 du présent Code. »

5°/ Travaux de parachèvement

Le **VENDEUR** devra, en outre, effectuer les travaux qui ne sont pas indispensables à l'utilisation des biens vendus conformément à leur destination, à savoir notamment, l'achèvement des parties communes, et d'une façon générale, le parachèvement des ouvrages prévus dans la notice descriptive.

Il sera également tenu de mener ces travaux selon les règles de l'art et de telle manière qu'ils soient achevés dans les meilleurs délais, savoir les délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, des choses et des plantations.

Le délai fixé tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation du groupe d'habitations.

L'ACQUEREUR s'oblige à souffrir sans indemnité ces travaux.

En outre, il est convenu que pour des raisons climatiques, les travaux de terrassement et d'engazonnement ne seront entrepris, s'il y a lieu, que pendant la période de mai à mi-octobre, et la plantation, s'il y a lieu, pendant la période novembre à mars.

Ces dispositions ne nuiront pas à l'exigence des appels de fonds qui sont fait en fonction de l'avancement des travaux de construction.

6°/ Déclaration d'achèvement et de conformité

Le **VENDEUR** devra déposer en Mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité administrative des travaux.

Il s'engage à obtenir et à fournir à tous les acquéreurs de lots une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux dans les biens ou de demander ou faire demander, toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle à la délivrance de cette attestation.

7°/ Travaux modificatifs ou complémentaires

Dans le cas où l'**ACQUEREUR**, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées aux **BIENS** ou que des travaux supplémentaires fussent exécutés, il devra s'adresser au **VENDEUR**, lequel appréciera, au cas par cas, avec l'architecte ayant la direction des travaux, si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme en cas de demande de travaux supplémentaires, il établira d'un commun accord avec l'Acquéreur, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications ou travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

En tout état de cause, ne pourront jamais être autorisés des travaux qui auraient pour conséquence d'entraîner la non-conformité du groupe d'habitations avec tous documents et/ou règlements administratifs.

Dans ces conditions, la société venderesse pourra accepter des modifications mineures qui ne nuiront pas à la bonne marche du chantier.

Le **VENDEUR** donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs et supplémentaires ne participera pas du caractère du prix de vente fixé ci-dessus, notamment en ce qui concerne les privilèges attachés à son paiement et ses modalités de paiement.

8°/ Constatation de l'achèvement – Prise de possession – Remise des clefs

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-après.

Le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR** ou à son mandataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat du coordinateur attestant l'achèvement au sens défini en l'article R.261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ci-dessus reproduit, et invitera l'Acquéreur ou son mandataire à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés, et prendre livraison des **BIENS**.

Défaut de l'acquéreur - Procès-verbal établi par le Vendeur seul et valant livraison

Au cas où l'Acquéreur ou son mandataire ne répondrait pas à la première convocation du vendeur, il serait convoqué à nouveau et dans le cas où il ne serait pas présent, ou valablement représenté, à la date fixée par cette seconde convocation, le Procès-verbal d'état des lieux, serait alors valablement établi par un huissier désigné par le Vendeur ; ce constat sera signifié à l'Acquéreur auquel il serait opposable. Cette signification vaudra mise à disposition des **BIENS** et permettra au **VENDEUR** d'exiger le solde du prix de vente.

D'autre part, les charges de toute nature afférente auxdits **BIENS** deviendront exigibles à compter de la même date.

Procès-verbal amiable

Si les parties sont d'accord pour constater contradictoirement l'achèvement au sens ci-dessus défini, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, et après règlement du prix de vente restant à payer, il sera procédé à la remise des clefs à l'**ACQUEREUR** pour valoir livraison et prise de possession.

Le procès-verbal relatara ces constatations, réserves, contredits, remise des clés et paiement du solde du prix, la remise des clefs ne pouvant intervenir que si l'Acquéreur a payé l'intégralité du prix de vente, en principal, revalorisations éventuelles et intérêts de retard éventuels.

Si l'**ACQUEREUR** le demande, le procès-verbal constatant l'achèvement et la remise des clefs sera, à ses frais, déposé au rang des minutes du Notaire Associé soussigné.

Désaccord des parties

Si les parties ne sont pas d'accord pour constater l'achèvement ainsi qu'il a été dit ci-dessus, soit que l'une d'elles soulève une contestation sur la réalité de l'achèvement, ou encore en l'absence de toute tentative de constatation amiable de l'achèvement en la forme ci-dessus, et si la partie la plus diligente préfère employer cette modalité, ladite partie fera constater par une personne qualifiée à cet effet par autorité de justice, l'état de l'immeuble vendu, et plus précisément, s'il remplit les conditions posées par l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, ci-dessus reproduit. La mise en place de cette procédure ne fera pas obstacle à ce qui est prévu ci-dessus au cas où l'**ACQUEREUR** ne se présente pas à la première convocation de livraison, notamment quant à l'exigibilité du solde du prix et du paiement des charges.

A cette fin, la partie la plus diligente demandera, par requête à Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble, de désigner la personne qualifiée, ainsi qu'il est prévu par l'article R 261-2 du Code de la construction et de l'habitation, aux fins de procéder aux opérations de constatation et, le cas échéant, d'en faire déclaration par-devant le Notaire soussigné, lequel la recevra par acte authentique.

La constatation de l'achèvement sera parfaite par la déclaration ainsi faite.

La copie de l'acte de constatation sera notifiée par la partie la plus diligente à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; elle vaudra en outre livraison des droits immobiliers vendus en application de l'article R 261-2 du Code de la construction et de l'habitation. Les frais et honoraires de la personne qualifiée seront supportés par le **VENDEUR** s'il est constaté que l'immeuble n'est pas achevé, et par l'**ACQUEREUR** dans le cas contraire.

L'**ACQUEREUR** supportera en outre les frais de l'acte de constatation de l'achèvement ou de déclaration, s'il y a lieu.

Levée des réserves – Reprise des malfaçons

Le **VENDEUR** fera procéder aux travaux de levée des réserves et de reprise des malfaçons par les entreprises du chantier ou, en cas de défaillance par les entreprises de son choix.

L'**ACQUEREUR** accepte expressément d'autoriser à pénétrer dans les biens, même en son absence, sur simple demande des intéressés, des représentants du **VENDEUR**, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour satisfaire aux réserves et parachever les biens, procéder à tous réglages, toutes reprises et contrôles, renonçant par avance à toute réclamation, notamment pour bruit, mauvaises odeurs, insuffisance momentanée dans le fonctionnement des services généraux etc...

Ces travaux auront lieu pendant les heures ouvrables des entreprises, aux jours et heures déterminées par les entreprises.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à fournir tout renseignement utile aux entrepreneurs et à déposer les clés chez toute personne de son choix, habitant l'immeuble, au cas où il ne pourrait être présent pendant toute la durée des travaux. Il attestera, sur une feuille présentée par l'entrepreneur, son passage ainsi que le motif de celui-ci.

CONDITIONS GENERALES

Les ventes auront lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que les Acquéreurs seront obligés d'exécuter et notamment sous celles suivantes :

a) Servitudes

Chaque ACQUEREUR supportera les servitudes passives de toute nature pouvant grever le bâtiment dont font partie les biens vendus, sauf à s'en défendre, et à profiter de celles actives, s'il en existe le tout à ses risques et périls, sans recours contre la Société Venderesse, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il ne justifierait en avoir en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le représentant de la Société Venderesse déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE n'est grevé d'aucune servitude autres que celles pouvant résulter :

- du présent acte,
- de la situation naturelle des lieux,
- de la loi,
- des plans et règlements d'urbanisme,
- des permis de construire,
- de l'Etat Descriptif de Division – Règlement de Copropriété,
- des titres de propriété.

Il est ici rappelé les limites de propriété suivantes :

1) Afin de permettre le recueil l'évacuation et l'infiltration des eaux pluviales de la copropriété, il est nécessaire de créer un réseau privé, constitué de canalisations enterrées, de regard et d'un bac de rétention préalablement à un puits perdu. Les canalisations et regards sont implantés sur les terrains en jouissance exclusive des lots numéro 2 et 5 et sous le lot numéro 12. Le puits perdu est implanté dans le Jardin en jouissance exclusive du lot n°5. Les canalisations, regards et puits perdu devront être laissés libre d'accès en vue de son entretien. L'emprise de ce passage figure sous la dénomination servitude 2 au plan masse du géomètre.

2) Afin de permettre le raccordement des Eaux Usées de la copropriété au réseau communal, il est nécessaire de traverser les jardins en jouissance exclusive des lots 3 à 5 Ce réseau est existant et n'a pas vocation à être déplacé.

Les propriétaires des lots grevés par ces canalisations, regards, bacs de rétention devront laisser libre accès à leur jouissance privative pour les besoins des travaux d'entretien, remplacements desdits équipements, le tout aux frais soit de la copropriété soit des services concessionnaires.

L'emprise de ce passage figure sous la dénomination servitude 3 au plan masse du géomètre.

3) Afin de permettre l'entretien de la façade SUD du bâtiment, il sera nécessaire que le lot n°2 laisse l'accès à partie de son jardin dont il a la jouissance privative aux entreprises afin d'installer d'éventuels échafaudages en vue de réaliser les travaux. (servitude 1 au plan masse du géomètre).

Aux termes de l'acte reçu par Me Pierre VOLLAND, le 28 février 2003, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement rapportées :

« 1) Servitude limitant les plantations d'arbres

Les parties conviennent qu'à titre de servitude réelle et perpétuelle, il est absolument interdit au propriétaire de la parcelle cadastrée à la section CM sous le numéro 135, ce qu'acceptent expressément Monsieur et Madame Manuel ARTHUS, de planter des arbres de haute tige sur la totalité de ladite parcelle, sauf sur son tiers Nord-Ouest.

Fonds dominant :

La parcelle de terrain située sur le territoire de la Ville d'ANNECY, figurant au cadastre à la section CM, lieudit "3 Route du Semnoz", sous le numéro 136, pour une contenance de 41 ares' et 93 centiares.

Fonds servant

La parcelle de terrain située sur le territoire de la Ville d'ANNECY, figurant au cadastre à la section CM, lieudit "3 Route du Semnoz", sous le numéro 135, pour une contenance de 38 ares et 97 centiares.

2) Servitude de mitoyenneté

Les parties conviennent que la clôture séparant actuellement la parcelle AC 135 et la parcelle AC 136 (haie végétale et grillage) sera mitoyenne entre les deux propriétés concernées et que son entretien sera effectué à frais communs.

En outre, aucune modification substantielle ne pourra être apportée à cette clôture sans l'accord exprès des deux propriétaires concernés.

Fonds dominant et servant

- La parcelle de terrain située sur le territoire de la Ville d'ANNECY, figurant au cadastre à la section CM, lieudit "3 Route du Semnoz", sous le numéro 136, pour une contenance de 41 ares et 93 centiares.

- La parcelle de terrain située sur le territoire de la Ville d'ANNECY, figurant au cadastre à la section CM, lieudit "3 Route du Semnoz", sous le numéro 135, pour une contenance de 38 ares et 97 centiares.

3) Servitude de passage de canalisation d'eaux usées et pluviales

Afin de permettre à la propriété bâtie édifée sur la parcelle cadastrée à la section CM sous le numéro 136 de se raccorder aux réseaux publics, il est constitué, à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur la parcelle cadastrée à la section CM sous le numéro 135, ce qui est accepté par [REDACTED]

[REDACTED] une servitude de passage de canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Le tracé de cette canalisation figure sous pointillés verts au plan ci-annexé.

Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement de ces canalisations seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant qui devra en outre remettre les lieux en l'état après toute intervention.

Toutefois, dans l'hypothèse où une partie de ces canalisations serait également utilisée par le propriétaire du fonds servant, lesdits frais seraient alors répartis entre les deux propriétaires concernés au prorata de la longueur de canalisation utilisée par chacun.

Fonds dominant :

La parcelle de terrain située sur le territoire de la Ville d'ANNECY, figurant au cadastre à la section CM, lieudit "3 Route du Semnoz", sous le numéro 136, pour une contenance de 41 ares et 93 centiares.

Fonds servant :

La parcelle de terrain située sur le territoire de la Ville d'ANNECY, figurant au cadastre à la section CM, lieudit "3 Route du Semnoz", sous le numéro 135, pour une contenance de 38 ares et 97 centiares.

4) Effet relatif :

- La parcelle CM 136 appartient à Monsieur [REDACTED] en vertu des actes suivants :

. Partage en vertu d'un acte reçu par Maître François CATTIN, Notaire à ANNECY, le 15 février 1941, dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques d'ANNECY, le 14 mai 1941, volume 1517, numéro 20.

et en vertu des présentes.

- La parcelle CM 135 appartient à Monsieur et Madame [REDACTED] en vertu des actes suivants :

. Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître Pierre VOLLAND, Notaire soussigné, le 18 décembre 1987, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANNECY le 1^{er} janvier 1988, volume 10940, numéro 9,
. et en vertu des présentes.

Evaluation :

Les présentes servitudes sont constituées à titre gratuit.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).»

b) Contrats d'abonnement :

Les contrats d'abonnement tels que ceux relatifs à l'eau et l'électricité, qui auront été souscrits par la Société Venderesse pour la desserte des parties communes seront continués par le Syndicat des Copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de copropriété. Chaque Acquéreur devra faire son affaire de souscrire les contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus et de rembourser à la Société Venderesse les sommes que celle-ci pourrait avoir versées à titre de provision ou d'avance sur consommation.

c) Impôts :

Les impôts, contributions et autres charges de toutes natures auxquels les biens vendus peuvent et pourront être assujetties, seront à la charge des Acquéreurs à compter de la date à laquelle la Société Venderesse leur aura notifié que les locaux sont mis à leur disposition dans les conditions ci-dessus prévues sous le titre "Constatation de l'achèvement des ouvrages et prise de possession".

Afin de bénéficier éventuellement de l'exonération totale ou partielle durant deux (2) ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties, les Acquéreurs devront faire parvenir au service du cadastre un imprimé H2 dans un délai de quatre-vingt dix (90) jours à compter de l'achèvement des travaux.

d) Assurances :

Assurances collectives incendie :

La Société Venderesse assurera l'IMMEUBLE à compter de la réception du gros-oeuvre et jusqu'à la mise des locaux à la disposition de chaque Acquéreur, contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

La Société Venderesse contractera en outre, une assurance contre les risques civils.

Assurance multirisques occupant :

Les Acquéreurs seront tenus, à compter de la prise de possession, de procéder à la souscription, en ce qui concerne leur propre lot, de toute police d'assurance multirisques occupant (responsabilité civile, vol, recours des tiers, dégâts des eaux et autres...). Ils devront imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des tiers.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra demander justification de cette souscription ainsi que du paiement de la prime.

e) Visites de chantier :

Il est ici indiqué que pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite de chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés, si ce n'est avec l'accord écrit de la Société Venderesse.

S'il transgresse cette interdiction, l'Acquéreur ne pourra en aucune manière rechercher la responsabilité du Vendeur, de l'architecte, des entrepreneurs ou des préposés de l'un d'eux.

f) Commercialisation du programme - Affichage

La Société Venderesse pourra à ses frais, mais sans être tenue au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de l'Acquéreur, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'IMMEUBLE.

La Société Venderesse pourra jusqu'à la vente du dernier lot dépendant du programme immobilier, maintenir sur place et aménager les installations publicitaires qu'elle jugera nécessaires pour mener à son terme la commercialisation de son programme.

g) Nom de la Résidence et du Promoteur

La Société Venderesse aura le droit d'apposer et de maintenir, soit sur les parties communes, soit sur les bâtiments, une enseigne portant le nom du programme et du Maître d'ouvrage, et ce, sans être tenu au paiement d'un loyer ou d'une redevance quelconque.

h) Droit à l'Image de l'Immeuble

La Société Venderesse se réserve le droit d'utiliser à des fins commerciales et de relations extérieures (plaquettes, reportages, documents publicitaires, divers, etc....) les photographies de l'immeuble vendu, achevé ou en cours de construction.

Cette autorisation est donnée par l'Acquéreur pour la durée de la commercialisation et au terme de la commercialisation, sans limitation de durée pour la confection de dépliants ou plaquettes ou reportages liés à la Société Venderesse ou au groupe immobilier dont elle fait partie et faisant référence aux programmes réalisés par elle, sans indemnité due au syndicat des copropriétaires ou aux copropriétaires

i) Réserve sur les plantations

Il est précisé qu'il y a lieu de faire totalement abstraction des végétaux pouvant éventuellement figurer sur les plans ou tout document d'information publicitaire ou autre, le constructeur n'étant tenu de planter que les végétaux imposés par le permis de construire et cela suivant la disposition de son choix. D'une manière plus générale, les maquettes, plaquettes commerciales ou tout autre support illustrant la copropriété sont des documents non contractuels ne pouvant engager la responsabilité de la société venderesse.

FRAIS SPECIAUX

Outre les frais, droits et émoluments de son acte d'acquisition et de ses suites, chaque Acquéreur devra acquitter :

* Les différentes taxes qui pourraient être réclamées par les Services Municipaux et toutes administrations en dehors de la taxe d'aménagement et de la participation pour raccordement au réseau d'égout et pour frais de mise en eau à la charge du Vendeur.

* Les frais dits de "premier établissement" engagés ou à venir et entraînés par les éléments d'équipement ou les services collectifs, notamment : poubelles, plaques indicatrices de portes palières, extincteurs, matériel de jardin, tout matériel d'entretien.

* Les compteurs d'électricité et d'eau et leur mise en service

* Sa quote-part afférente :

- aux frais d'établissement de l'Etat Descriptif de Division - Règlement de Copropriété et de tous modificatifs, s'il y avait lieu, (frais de géomètre et d'acte notarié).
- aux frais de l'acte de dépôt des pièces justifiant de la conformité administrative et du dépôt du Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage (D.I.U.O.) au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle sus-dénommée,
- aux frais du présent acte,

* Les frais afférents à la délivrance de toutes copies supplémentaires de l'Etat Descriptif de Division - Règlement de copropriété, de l'acte de dépôt de pièces ou des présentes.

QUALITES CONFEREES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par le **VENDEUR** et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit :

1°/ Conservation par le VENDEUR de la qualité de "maître de l'ouvrage"

Le **VENDEUR** conserve malgré la présente vente, la qualité de "maître de l'ouvrage", vis-à-vis des architectes, entrepreneurs et autres techniciens et vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés et d'une manière générale vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence le **VENDEUR** aura seul qualité tant pour donner des instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués.

Le **VENDEUR** s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans qui n'auront pas reçu préalablement l'accord écrit de l'**ACQUEREUR**, sauf si ces modifications sont imposées par l'Administration ou par des nécessités techniques qui seront imposées au Maître d'Œuvre.

L'**ACQUEREUR** ne pourra s'immiscer dans les opérations de construction à la charge de la Société Venderesse et se prévaloir de la qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

La Société Venderesse conservera cette qualité de Maître de l'Ouvrage jusqu'à la réception des travaux et le cas échéant jusqu'à la levée des réserves.

2°/ Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction des biens vendus et à leur mise en état d'habitabilité

A - L'ACQUEREUR constitue le **VENDEUR** pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la construction des **BIENS** objet des présentes et notamment d'établir toutes conventions de voisinage, de cour commune, de passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, de servitudes ou tel autre qu'il appartiendra. Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

B - En outre l'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR**, d'une manière générale le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire ;
- pour assurer la desserte de l'ensemble et son raccordement avec les réseaux de distributions et les services publics.

Et tous pouvoirs pour déposer toute demande de permis de construire modificatif en vue de l'obtention de la conformité.

C - L'**ACQUEREUR** investit le **VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition qu'elle qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation de l'ensemble projeté soit à sa desserte.

D - En outre, le **VENDEUR** aura seul qualité pour passer avec l'électricité de France, le service des eaux et tous concessionnaires de services publics, les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de l'immeuble et notamment toutes constitutions de servitudes, ainsi que, s'il y a lieu, toute cession de terrain nécessaire à l'implantation d'un transformateur électrique.

E - Les pouvoirs résultant du présent article sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**.

En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables et ils expireront le jour de la délivrance par la Mairie de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée pour l'ensemble du projet.

Ils ne s'éteindront pas en cas de cession par l'**ACQUEREUR** ni en cas de mutation entre vifs ou forcée, ou à cause de mort.

F - Le **VENDEUR** devra rendre compte à ses mandants et notamment à l'**ACQUEREUR** conformément à l'article 1993 du Code civil.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **VENDEUR** seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la présente vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le **VENDEUR** serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers l'**ACQUEREUR**.

3° -Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus

L'**ACQUEREUR** autorise dès à présent le **VENDEUR** à modifier l'état descriptif de division par la subdivision de lots, ou le détachement des **BIENS** de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des **BIENS** vendus à l'**ACQUEREUR**.

GARANTIE DES DEFAUTS DE CONFORMITE ET DES VICES

1°/ Garantie des Vices Apparents

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices apparents dans les conditions prévues par les articles 1642.1 et 1648 alinéa 2 du Code Civil, ci-après littéralement reproduits :

Article 1642-1

« Le Vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'Acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité, alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le Vendeur s'oblige à réparer le vice ».

Article 1648, alinéa 2

« Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le Vendeur peut être déchargé des vices apparents ».

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le Vendeur s'oblige à réparer le vice.

Notion de vice apparent

Seraient apparents au sens de l'article 1642.1 du Code civil les vices qui à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,

- et se révéleraient :

* soit pendant le délai d'un mois après la prise de possession si celle-ci intervient après la réception des travaux,

* soit avant la réception des travaux, si celle-ci est postérieure à la prise de possession.

Décharge de la Société Venderesse

La Société Venderesse sera déchargée de l'obligation de garantie à la fin de la période au cours de laquelle les vices qui se révéleraient seraient considérés comme apparents au sens de l'article 1642.1 du Code civil.

Prescription de l'action en garantie

Si un vice apparent venait à se révéler, les Acquéreurs ne pourraient agir en justice contre la Société Venderesse que dans l'année qui suit la date à laquelle la Société Venderesse peut être déchargée des vices apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 deuxième alinéa du Code Civil.

Il est précisé que le délai visé à l'article 1642-1 du Code Civil est un délai de garantie, tandis que celui visé à l'article 1648-2 du Code Civil est un délai d'action. Aussi, en cas de mise en jeu de la garantie du Vendeur au titre des vices apparents dans le délai visé à l'article 1642-1 et d'inaction consécutive de la Société Venderesse, l'Acquéreur doit, à peine de forclusion, actionner cette dernière en justice dans le délai annuel fixé par l'article 1648 alinéa 2 dudit Code.

Convention pour l'application de l'article 1642.1

L'**ACQUEREUR** devra informer le **VENDEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, des vices qui apparaîtraient avant l'expiration des délais fixés par l'article 1642-1, à moins qu'ils n'aient déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement ci-dessus visé.

A défaut par l'**ACQUEREUR** d'avoir informé le **VENDEUR** dans les formes ci-dessus, le **VENDEUR** sera déchargé des vices apparents lors de l'expiration de ces délais, par le seul fait de cette expiration.

2°/ Garantie des Vices Cachés

Le **VENDEUR** est tenu à l'égard de l'Acquéreur de la garantie des vices cachés dans les termes de l'article 1646-1 du Code civil, ci-après littéralement reproduit :

Article 1646-1 : « Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code. Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble. Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution de prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la "garantie prévue à l'article 1792-3. »

a) Garantie Décennale

La Société Venderesse est tenue des obligations résultant des articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du Code civil, ci-après littéralement reproduits :

Article 1792: « Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »

Article 1792-1: « Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° - Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

2° - Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

3° - Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un loueur d'ouvrage. »

Article 1792-2: « La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son montage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet "ouvrage. »

Cette responsabilité est encourue par le Vendeur pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

b) Garantie Biennale de Bon Fonctionnement

Conformément à l'article 1792-3 du Code Civil, la Société Venderesse garantit le bon fonctionnement des éléments d'équipement, ne présentant pas un caractère d'indissociabilité prévu à l'article 1792-2 du Code Civil pendant une durée de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage.

c) Point de Départ des Garanties

Le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR** la date à laquelle a été prononcée la réception des bâtiments.

Article 1792-6 :

« La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est en tout état de cause, prononcée contradictoirement ».

3°/ Garantie de Parfait Achèvement

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1792-6 du Code Civil, les entrepreneurs sont tenus à l'égard du Maître de l'ouvrage de lui garantir la réparation de tous désordres qui seront signifiés par ce dernier, et ce, pendant un an à compter de la réception des travaux.

L'Acquéreur s'engage à signaler à la Société Venderesse les désordres apparaissant pendant la garantie de parfait achèvement, dans les meilleurs délais, de manière à permettre au Vendeur de mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur.

De son côté, la Société Venderesse s'oblige à informer l'Acquéreur de toutes réserves additionnelles qui seraient faites au procès-verbal de réception, et à faire tout ce qui sera nécessaire dans le meilleur délai pour que tout désordre apparu puisse être réparé dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

Pour l'application des dispositions ci-dessus indiquées, il est précisé que ne sera couvert par aucune garantie de la société tout vice qui serait dû à l'usure normale ou à l'utilisation anormale d'un élément d'équipement.

4°/ Garantie d'Isolation Phonique

Conformément à l'article L 111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **VENDEUR** garantit au premier occupant du logement vendu que l'isolation phonique de celui-ci est conforme aux exigences minimales en la matière pendant un (1) an à compter de la prise de possession.

A cet égard, le procès-verbal ci-dessus visé constituera le point de départ du délai de garantie.

5°/ Substitution de ce Régime de Garantie à celui du Droit Commun de la Vente

La garantie tant des vices apparents que des vices cachés ci-dessus prévue se substitue, ainsi qu'il en est expressément convenu, à celle qui constitue le droit commun de la vente en vertu des articles figurant au Code civil autres que ceux ci-dessus visés.

En contrepartie des garanties données par la Société Venderesse tant sur le plan de la conformité, qu'en ce qui concerne les vices apparents et cachés, les Acquéreurs s'engagent d'ores et déjà à laisser le libre accès dans leurs locaux à la Société Venderesse, à l'architecte et aux entrepreneurs, toutes les fois que cela sera nécessaire pour effectuer les travaux de réparation, à condition qu'ils en aient été prévenus au moins quarante-huit heures à l'avance.

L'inobservation de cette clause dégagerait la Société Venderesse de son obligation de réparer.

6°/ Garantie des Défauts de Conformité

Il est convenu que les défauts de conformité avec les énonciations du descriptif et des plans, et qui seraient sans incidence sur l'usage et la solidité de la construction vendue, devront être dénoncés à la Société venderesse dans le délai d'un an, à compter de la réception dans les conditions de forme prévues par l'article 1792-6 du Code Civil, relatif à la garantie de parfait achèvement ci-dessous reproduit, à peine de déchéance de l'Acquéreur de tous droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

TABLEAU RECAPITULATIF DES GARANTIES

Pour l'information des parties, il a été dressé ci-après un tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

REGIME DE GARANTIE	DELAJ	POINT DE DEPART DU DELAI	TEXTE APPLI-CABLE
---------------------------	--------------	---------------------------------	--------------------------

Garantie des vices tôt apparus (avant la réception ou avant l'expiration du mois suivant la prise de possession)	1 an	le plus tardif des deux événements : *réception * expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 al.2 du code civil
Garantie de parfait achèvement	1an	Réception	1792-6 du code civil
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	2ans	Réception	1792-3 du code civil
Garantie d'isolation phonique	1an	Prise de possession	L 111-11 du code de la construction et de l'habitation
Garantie des dommages : *compromettant la solidité de l'ouvrage, *le rendant impropre à sa destination *affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	10 ans	Réception	1646-1 1792 1792-2 du code civil

ASSURANCE DE DOMMAGES ET DE RESPONSABILITE

La présente vente entre de plein droit dans le champ d'application des dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

A titre d'information, il est ici littéralement reproduit les articles L.241-1, L.241-2, L.242-1, L.243-2 du Code des Assurances et qui ont trait à ces assurances

Article L.241-1 : « Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code Civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article, est nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance ».

Article L.241-2 : « Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment mentionnés à l'article précédent doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code Civil et résultant de son fait. Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente ».

Article L.242-1 : « Toute personne physique ou morale, qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de Vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute

recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code Civil.

Cette assurance prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code Civil.

Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

- Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution par celui-ci de ses obligations ;

- Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations ».

Article L.243-2 : « Les personnes soumises aux conditions prévues par les articles L.241-1 à L.242-1 du présent code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait audites obligations.

Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du Code Civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance ».

Pour satisfaire à l'obligation des articles L 241-1, L 242-1 et L 243-2 du Code des Assurances, le VENDEUR précise qu'il a souscrit le 11 avril 2018 auprès de la Compagnie d'Assurances dénommée **AVIVA** dont le siège social est BOIS COLOMBES (92270) 13 rue du Moulin Bailly un contrat de construction globale chantier, garantissant les risques suivants :

- tous risques chantier.
- assurance dommages-ouvrage
- assurance constructeur non réalisateur
- responsabilité civile maître de l'ouvrage

Un exemplaire du contrat est demeuré annexé, et le versement de primes prévisionnelles a été entièrement réglé dès avant ce jour ainsi qu'il résulte de la quittance de règlement délivrée par la Compagnie d'Assurances « **AVIVA** aux termes d'une attestation en date du 7 août 2018.

Etant ici précisé que l'objet de la police "dommages-ouvrage" est de garantir pour le compte de la société venderesse et celui des propriétaires successifs, en dehors de toute recherche de responsabilité, mais seulement dans les limites de la police souscrite, le paiement des travaux de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code Civil.

Pour bénéficier de cette assurance, les acquéreurs devront en qualité d'assuré, et sous réserve de la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement, actionner directement en cas de sinistre, la compagnie d'assurance, et ce pendant les délais de responsabilité et de garantie fixés respectivement à 10 et 2 ans par les articles 1792-4-1 et 1792-3 du Code civil, les délais étant décomptés à partir de la réception des travaux que la société requérante aura notifiée à l'assureur en application des clauses du contrat d'assurance.

Les déclarations de sinistre mentionnant le détail des désordres, le nom et l'adresse du déclarant seront également faites au syndic.

Elles devront comporter le numéro de la police et la désignation complète de l'immeuble figurant audit contrat.

Pendant le délai d'un an à compter de la réception visée ci-dessus, les entreprises devant à la société la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 du Code civil, la garantie résultant du contrat d'assurance de "dommages-ouvrage" n'est donc acquise qu'après mise en demeure restée infructueuse et effectuée par la société requérante auprès des différentes entreprises. En conséquence, pendant ce délai de garantie de parfait achèvement, les acqué-

reurs ne peuvent actionner directement la compagnie d'assurances sans avoir reçu au préalable l'accord de la société.

L'Acquéreur est informé qu'il a, au regard de l'Assurance Dommages-Ouvrage, la qualité d'assuré et constitue le syndicat des copropriétaires mandataire à titre irrévocable à l'effet d'exécuter les obligations lui incombant en qualité d'assuré.

Il est de ce fait tenu des obligations en résultant (déclaration de sinistre à effectuer dans les cinq jours, accès au chantier de l'assureur ou de toute personne mandatée par ce dernier, modifications des éléments du risque).

L'Acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire associé soussigné que dans le cas où il ne respecterait pas les obligations résultant de la police d'assurance, et notamment celles ci-dessus rappelées, il pourrait éventuellement être privé de tout ou partie du bénéfice de l'assurance "dommages-ouvrage".

L'Acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions du paragraphe 2 de l'Article L.243-2 du Code des Assurances qui lui font notamment l'obligation de faire mention de l'assurance "DOMMAGES OUVRAGE" dans tout acte ayant pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, et intervenant dans le délai de dix ans.

La Société Venderesse s'engage à fournir à première demande de l'Acquéreur la liste des entreprises ayant souscrit une assurance décennale dans le cadre des travaux réalisés pour le compte de la société venderesse.

La Société Venderesse s'oblige à justifier de la quittance entière et définitive de la prime.

GARANTIE D'ACHEVEMENT EXTRINSEQUE

Le Vendeur rappelle que, conformément à l'article L. 261-11 d du Code de la Construction et de l'Habitation, la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement est subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'IMMEUBLE vendu ou le remboursement des sommes versées par l'Acquéreur en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Il est à cet égard donné ici connaissance à l'**ACQUEREUR** des articles suivants du Code de la Construction et de l'Habitation :

Article R.261-17

« La garantie de l'achèvement de l'immeuble résulte soit de l'existence de conditions propres à l'opération, soit de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier, d'une entreprise d'assurance agréée à cet effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi modifiée du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus. »

Article R 261-21

"La garantie d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R.261-17 prend la forme :

a) - Soit d'une ouverture de crédit par laquelle celui qui l'a consentie s'oblige à avancer au vendeur ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acquéreur le droit d'en exiger l'exécution ;

b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

Article R.261-24

« La garantie d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R. 261-1. Cet achèvement résulte de la constatation qui en est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R. 261-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'art. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constatation est faite par un organisme de contrôle indépendant. »

Le **VENDEUR** déclare qu'il bénéficie de la part de la **BANQUE DE SAVOIE** d'une **garantie bancaire d'achèvement** établie par acte sous seings-privés dont un exemplaire est annexé

Aux termes de cet acte, la « **BANQUE DE SAVOIE** » s'est constituée **caution solidaire** de « **T'AIR ET LAC** », conformément aux dispositions de l'article **R.261-21 b) du Code de la Construction et de l'Habitation**, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

Afin de permettre au vendeur de satisfaire à l'obligation visée à l'article L 261-11 d) du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Vendeur stipule de la Banque qui l'accepte qu'elle s'engage à titre de caution solidaire, à payer pour le compte du Vendeur, sous la forme fixée par l'article R. 261-21 b) du même Code, les sommes nécessaires à l'achèvement de la première tranche du Programme.

En conséquence, la Banque se trouve, en vertu de la présente stipulation pour autrui, obligée envers chaque acquéreur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

En application de l'article 1205 du Code civil, les acquéreurs ou sous-acquéreurs des fractions d'immeubles de la première tranche u Programme disposeront de la faculté d'exiger l'exécution du présent engagement, dès lors que l'acquisition aura lieu conformément à l'article L. 261-3 du CCH et que ces acquéreurs auront eux mêmes acquis des biens conformes au(x) permis de construire et satisfait à toutes leurs obligations résultant de l'acte de vente.

L'engagement de la Banque porte exclusivement sur les biens désignés à la première tranche du Programme tels qu'ils doivent être édifiés, en exécution de la notice descriptive remise à l'Acquéreur et de la liste récapitulative des plans du Programme.

Le Vendeur déclare que ces documents sont en tous points conformes à ceux qui, en application de l'article L 261-11 du CCH, devront, ou bien figurer en annexe des actes de vente à intervenir, ou bien être déposés chez un notaire et visés aux dits actes de vente.

A titre de conditions essentielles et déterminantes sans la présence desquelles la Banque n'aurait pas consenti au présent engagement, il est expressément convenu :

que la notice descriptive et la liste récapitulative des plans de la première tranche du Programme remis à la Banque, devront être strictement identiques à celles qui seront annexés ou référencés à l'acte de vente à intervenir ;

que pour chaque lot vendu, la vente ne pourra pas intervenir à un prix inférieur au prix prévisionnel de vente accepté par la Banque, résultant de la grille de prix de vente.

Pour chaque vente, une attestation établie par le notaire précisant le bien vendu, le prix de vente, le montant du versement effectué par l'acquéreur et, s'il y a lieu, les dates et montants des appels de fonds ultérieurs ainsi que la date prévue pour la livraison du bien, devra être remise à la Banque.

Il est entendu que sont notamment exclus du champ d'application de cet engagement :

- les majorations du coût de la construction résultant de modifications apportées au devis descriptif sans l'accord préalable de la Banque ;
- les majorations ayant pour objet de couvrir des dépenses autres que les dépenses de construction ;
- les non conformités qui ne seraient pas substantielles et n'empêcheraient pas l'utilisation des biens vendus conformément à leur destination ;
- les conséquences du non-respect du permis de construire, des règlements, des règles de l'art
- les vices de construction et autres relevant du régime d'assurance décennale obligatoire ;
- l'aménagement des espaces verts, jardins et clôtures ;
- la construction de tous bâtiments autres que ceux décrits à l'exposé qui précède ; les travaux dus au titre du parachèvement ou du parfait achèvement ; les dépenses d'entretien et de gestion ;
- toutes pénalités et dommages et intérêts qui pourraient être mis à la charge du Vendeur;
- et, plus généralement, toutes dépenses exceptionnelles occasionnées par la force majeure ou par des dégradations résultant de circonstances exceptionnelles.

Ce cautionnement est subordonné à la condition que tout acte de vente comporte l'obligation par le ou les acquéreurs de verser au compte centralisateur prévu à l'article 2 ci-après, toutes sommes dues au Vendeur au titre de la vente intervenue.

L'engagement de la Banque est couvert par le mécanisme de garantie des cautions institué à l'article L. 313-50 et suivants du Code monétaire et financier.

CENTRALISATION FINANCIERE

2.1. *A titre de condition déterminante des présentes, le Vendeur s'oblige à centraliser sur le compte ouvert à son nom dans les livres de la Banque sous le numéro 70171651426, toutes les recettes à provenir du Programme et notamment, toutes sommes qui seraient dues par les acquéreurs des lots à réaliser ainsi que les fonds propres du Vendeur affectés au financement du Programme, et d'une façon générale toutes les sommes y afférentes.*

Le Vendeur s'oblige également à payer par le débit de ce compte toutes dépenses afférentes à la première tranche du Programme ainsi qu'à l'exécution des obligations souscrites par lui à l'égard des acquéreurs des lots de la première tranche du Programme.

Le Vendeur s'interdit de débiter du compte toute somme dont l'exigibilité ne serait pas en relation directe avec la réalisation de la première tranche du Programme et s'interdit d'accorder un nantissement dudit compte sans l'accord de la Banque.

Le Vendeur déclare parfaitement connaître les conditions de fonctionnement de ce compte dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire.

2.2. *Les paiements pourront être effectués au moyen d'un chéquier délivré par la Banque.*

Le Vendeur s'oblige à adresser à la Banque tous les mois avant le 10 du mois suivant, un bordereau récapitulatif des paiements faits au titre de la première tranche du Programme avec l'identité des bénéficiaires, la cause ou la nature du règlement.

2.3. *Tout acte de vente d'un lot de la première tranche du Programme, devra comporter l'obligation pour l'acquéreur, de payer par chèque à l'ordre de la Banque ou de virer au compte*

centralisateur, en vertu des dispositions du présent acte, toutes sommes dues au Vendeur au titre de la vente intervenue.

Les actes de vente devront comporter pour chaque lot vendu, un prix au moins égal au prix prévisionnel de vente accepté par la Banque.

A cet effet, avant la réalisation de la première vente, le Vendeur soumettra pour approbation, à la Banque, un tableau récapitulatif, certifié par lui, de l'ensemble des prix de vente des lots, la Banque se réservant la faculté de ne l'approuver que partiellement ou pour une durée limitée. Après approbation, ce tableau sera remis au notaire qui aura à recevoir les actes de vente, pour dépôt au rang de ses minutes.

3. INFORMATION ET OBLIGATIONS DES ACQUEREURS

Afin que les acquéreurs de lots aient une parfaite connaissance de la garantie dont ils bénéficient et corrélativement de l'obligation de versement au compte ci-dessus prévu, le Vendeur s'oblige à faire reproduire par le notaire, dans chaque acte de vente les **articles 1 et 2** de la présente convention ainsi que la mention: « l'acquéreur s'engage à l'entière exécution des conditions le concernant et notamment à verser le prix des fractions d'immeuble acquises au compte centralisateur dont il est fait état à l'article 2 de la convention de garantie d'achèvement ci-dessus reproduite par extraits

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance des conditions de cette garantie, dispensant le Notaire Associé soussigné d'avoir à les relater plus amplement aux présentes, adhérer aux stipulations de ce contrat et les accepter, et s'obliger en outre à l'entière exécution des conditions le concernant et, notamment, à verser le prix de vente au compte centralisateur du programme.

Plomb

L'immeuble 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.

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	Etat 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.

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.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par ABYSS EXPERTISES le 24 mars 2016 est annexé au règlement de copropriété

Les conclusions sont les suivantes : "Le constat des risques d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb".

Le requérant déclare qu'il supprimera tout revêtement dégradé contenant du plomb dans le cadre des travaux à rénovation lourde qu'il va réaliser.

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.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

*soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,

*soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,

*soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par ABYSS EXPERTISE le 24 mars 2016, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé au règlement de copropriété.

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.

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.

L'ACQUEREUR s'oblige à respecter les prescriptions du permis de construire au titre de l'assainissement.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le maître de l'ouvrage devra faire établir un diagnostic de performance énergétique tel que prévu par la loi qu'il devra remettre au propriétaire du ou des lots concernés et ce au plus tard à la réception de l'immeuble.

Ce diagnostic constitue l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNO- LOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

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

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

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

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

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

VI.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

Un état des risques 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.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone moyenne.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

***SYNDIC DE LA COPROPRIETE**

SYNDIC

Le **VENDEUR** maître de l'ouvrage conservera la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965 ;

Si l'absence de syndic résulte de ce que l'assemblée générale, suite à la deuxième convocation, n'a pu en désigner un, le **VENDEUR** maître de l'ouvrage devra former une demande de nomination de syndic judiciaire dans les conditions de l'article 46 du décret de 1967.

POUVOIRS AU SYNDIC POUR RECEPTIONNER LES PARTIES COMMUNES

L'**ACQUEREUR** donne, en outre, tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'**ACQUEREUR** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclare avoir parfaite connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

PAIEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

L'**ACQUEREUR** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** aura convoqué l'**ACQUEREUR** pour la livraison (première convocation).

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet des présentes appartient au requérant par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Monsieur [REDACTED] retraité, [REDACTED]
[REDACTED]

Aux termes d'un acte reçu par la notaire soussigné le 24 novembre 2017 moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière d'ANNECY

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Lesdits biens immobiliers appartenait en propre à Monsieur [REDACTED] par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes des opérations de partage des successions confondues de ses parents, Monsieur [REDACTED] décédé à ANNECY, [REDACTED] et Madame [REDACTED] décédée à CHAMBERY, [REDACTED] et grand-père et grand-mère de Monsieur [REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître CATTIN notaire à ANNECY, le 15 février 1941.

Ce partage a eu lieu sans soulte à sa charge.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ANNECY, le 18 février 1941, volume 26713, numéro 59.

Etant ici précisé que suivant acte reçu par Me Pierre VOLLAND, Notaire à ANNECY, le 28 février 2003, publié au Service de la publicité foncière d'ANNECY, le 10 avril 2003, volume 2003P, numéro 5657, il a été procédé aux opérations de partage emportant suppression de la copropriété créée au cours de l'année 1977.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** immobiliers objet des présentes ne font l'objet d'aucune inscription autre que celle d'un privilège de prêteur de deniers suivant acte reçu par Maître LONCHAMPT Notaire à ANNECY le 24 Novembre 2017 au bénéfice de la BANQUE DE SAVOIE.

Aux termes dudit acte il a été stipulé ce qui suit :

« ARTICLE 10 - STIPULATIONS AU PROFIT DES ACQUEREURS DE LOTS DU PROGRAMME

11.1 En cas de vente des biens ci-dessus promis en garantie, il est convenu ce qui suit :

11.1.1 Le Client stipule au nom et pour le compte de la Banque, en faveur de tout acquéreur, que ledit établissement prêteur ne pourra exercer ses droits hypothécaires à l'encontre des acquéreurs de lots qui justifieront avoir satisfait aux obligations leur incombant en vertu de leur acte d'acquisition. Ceux-ci pourront opposer à la Banque toutes les exceptions dont ils auraient la faculté de se prévaloir à l'encontre du Client.

11.1.2 *En cas de défaillance d'un acquéreur, le Client stipule au nom et pour le compte de la Banque, en faveur du défaillant, que ledit établissement prêteur ne pourra exercer le droit de préférence résultant de son hypothèque qu'à concurrence seulement de la fraction du prix de vente restant due en principal, révisée le cas échéant et augmentée de tous intérêts, frais et accessoires, conformément aux dispositions du contrat de vente.*

En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus aux dits acquéreurs défaillants, à la suite des poursuites en réalisation forcée engagée à leur rencontre à quelque titre que ce soit, la Banque ne sera colloquée que pour le montant stipulé à l'alinéa précédent, quel que soit le montant de la créance qu'elle pourra produire.

Les dispositions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

11.1.3 *Le Client stipule au nom et pour le compte de la Banque que cette dernière s'engage irrévocablement dans le cas où l'hypothèque aurait été publiée, à donner mainlevée de l'inscription lui profitant sur les lots vendus, dès que le prix correspondant aux lots à dégrever, en ce compris toutes révisions et accessoires, aura été intégralement payé par l'acquéreur concerné, dans les conditions visées à l'article 5, au compte centralisateur ouvert par la Banque.*

Pour permettre de faire face aux frais de mainlevée, lesquels seront exclusivement à la charge du Client, ce dernier et la Banque autorisent, dès à présent, le notaire rédacteur de l'acte de vente à prélever sur le prix dont le paiement sera effectué par sa comptabilité, la somme nécessaire au paiement desdits frais.

Cette somme sera prélevée au titre de séquestre, pour sûreté de la mainlevée et de la radiation de l'inscription prise en vertu des présentes, ce, au profit des acquéreurs, en tant qu'elle porte sur les biens acquis. Pour assurer la validité du séquestre, ces fonds seront remis au caissier du notaire rédacteur de l'acte de vente, en qualité de dépositaire chargé du séquestre au sens de l'article 1956 du Code Civil.

Ce dernier aura pour mission d'affecter la somme remise à titre de séquestre, au paiement des frais de mainlevée et de radiation de l'inscription, le surplus devant être versé à la Banque, pour le compte du vendeur, dès la délivrance du certificat de radiation.

11.2 *Les stipulations pour autrui qui précèdent sont acceptées par le représentant de la Banque, sous les conditions suivantes :*

11.2.1 *Tout acte de vente d'un lot du Programme, devra comporter l'obligation pour l'acquéreur, de payer par chèque à l'ordre de la Banque ou de virer au compte centralisateur, en vertu des dispositions du présent acte, toutes sommes dues au Client au titre de la vente intervenue.*

En outre, le Client s'engage à donner mandat irrévocable au notaire chargé de la rédaction dudit acte, de verser à la Banque la partie du prix dont le paiement comptant devra avoir été constaté par sa comptabilité.

11.2.2 *Les actes de vente devront comporter pour chaque lot vendu, un prix au moins égal au prix prévisionnel de vente accepté par la Banque.*

A cet effet, avant la réalisation de la première vente, le Client soumettra pour approbation, à la Banque, un tableau récapitulatif, certifié par le Client, de l'ensemble des prix de vente des lots provenant de la division de l'immeuble affecté en garantie aux termes des présentes, la Banque se réservant la faculté de ne l'approuver que partiellement ou pour une durée limitée.

Après approbation, ce tableau sera remis au notaire qui aura à recevoir les actes de vente.

11.3. L'acceptation, pour les acquéreurs, des stipulations pour autrui qui précèdent, sera constatée dans les actes de vente à intervenir en leur faveur. »

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

Pour la validité de l'inscription de privilège de vendeur à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'office notarial.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis à l'**ACQUEREUR** aucun ancien titre de propriété.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** pour se faire délivrer mais à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant le terrain, sur lequel sera édifié l'immeuble

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, 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.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation des biens vendus.

Par contre, en cas d'intervention aux présentes d'une banque ou d'un établissement prêteur quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement prêteur à l'**ACQUEREUR**, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution élective de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

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.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- *les partenaires légalement habilités,
- *les Offices notariaux participant à l'acte,
- *les établissements financiers concernés,
- *les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- *le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- *30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- *75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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.

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.



Carnet d'entretien

DU 28/07/2023

Identification de l'immeuble

Nom de la copropriété : T'AIR & LAC
Adresse de la copropriété : 5 Route du semnoz
74000 ANNECY

Construite après 2011 en 2020. Ayant comme type de chauffage collectif à gaz naturel.

Nombre de Lots	Principaux	Parking / Garage	Caves / Divers	Total
	6	11	4	21

Administrateur de la copropriété

Votre Syndic :
IRIA IMMOBILIER
11 Avenue des vieux moulins
74000 ANNECY

Numéro de mandat (ou contrat) syndic : M-2022-000024
Date de prise du mandat syndic : 01/04/2022
Date de fin du mandat du syndic : 30/03/2025

Numéro registre de copropriété : AH4-415-196

Contrats d'assurance

Contrat	N° contrat	N° police	Date effet	Date fin	Assureur	Prime
Multirisque	78323422	78323422	01/01/2023	31/12/2023	ABEILLE ASSURANCE	819,00 €
Protection juridique		48680	12/01/2022			

Travaux importants

Prestation	Date de début	Date de fin	Montant
AG22R12 - AGENCEMENT DES ABORDS DE LA COPROPRIETE	01/05/2023	01/05/2023	1764,00 €

Contrats d'assurance dommages-ouvrage

Travaux	Référence	Date effet	Date fin	Assureur	Souscripteur
--Pas de travaux--	504194-	01/01/2021	31/12/2021	ABEILLE ASSURANCE	ABEILLE ASSURANCE

Contrats d'entretien et maintenance des équipements communs

Contrat	Référence	Localisation	Date effet	Date	Périodicité	Entreprise	Montant
Assainissement	00022159901		01/10/2022	30/09/2023		GRAND ANNECY	
Chauffage - Chaudière	000		01/10/2022	30/09/2023		C.R.E.E.R	
Autres	000		01/10/2022	30/09/2023		FRANCE PROPRIETE	
Electricité	00		01/10/2022	30/09/2023		EDF	

IMMEUBLE SIS A : 5 Route du semnoz 74000 ANNECY	NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : ██████████ ████████████████████ ████████████████████	N° DES LOTS 13, 18, 3	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION :28/07/2023			

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES

ETAT DATE

CERTIFICAT ART.20 A JOINDRE

- Désignation de l'acquéreur (art. 20-II de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par l'article 55 de la loi ALUR)

Dénomination du Syndicat : T'AIR & LAC
N° Immatriculation : AH4-415-196
Nombre de lots dans la copropriété : 21 (principaux et accessoires)

Date de la demande : 17/02/2023 Office Notarial : Référence : Dossier n° :	Délivré par le Syndic : IRIA IMMOBILIER 11 Avenue des vieux moulins 74000 ANNECY Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Référence :M-2022-000024 Dossier n° Contact syndic :	Date : 28/07/2023 Cachet et signature :  IRIA Immobilier 11 Avenue des Vieux Moulins 74000 Annecy 04.50.10.2030 www.iria.fr RCS Annecy : FR38 527905954
---	---	--

(1) Rayer la mention inutile

1ère PARTIE :
Sommes dues par le copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

A. Au syndicat, au titre :

1 - des provisions exigibles	
1.1. dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)	1562,92 €
1.2. dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel	2949,34 €
2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art 5. 1° c)	4456,54 €
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente	0,00 €
4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)	
4.1. avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°)	0,00 €
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	1090,40 €
4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00 €
5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux (L. art 14-2 II)	68,16 €
6 - des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente prêt	0,00 €
7- Frais de délivrance de l'état daté	240,00 €

B. A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00 €
--	--------

SOUS-TOTAL €
TOTAL A + B	10367,36 €

2ème PARTIE :

Sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

A. DES AVANCES PERCUES (D. art 5.2° a):

A.1 - avances constituant la réserve (D. art. 35.1°)	0,00 €
A.2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 alinéa 6 et D.art 35.4° et 5°)	1090,40 €
A.3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00 €

B. DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art 5.2° b)

Provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à celle en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'art. 19-2	0,00 €
--	--------

C. DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte vendeur	0,00 €
--	--------

TOTAL A + B + C 1090,40 €

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1



L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2,A-3) soit globalement la somme de

1090,40 €

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de de la 3ème partie ci-après

Solution 2

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) cocher la solution retenue.

3ème PARTIE :
Sommes incombant au nouveau copropriétaire pour les lots objets de la mutation

A. Au syndicat au titre :

1 - de la reconstitution des avances (D. art 5. 3° a)

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35.1°)	0 €
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	1090,40 €
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre)	0 €

2 - des provisions non encore exigibles dans le budget prévisionnel (D. art. 5°. 3°b)

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

Date d'exigibilité	01/10/2023		
	Lot n°3	Montant du lot	413,64
	Lot n°13	Montant du lot	3,90
	Lot n°18	Montant du lot	12,95
Date d'exigibilité	01/10/2023	Montant total	430,49
Date d'exigibilité	01/01/2024		
	Lot n°3	Montant du lot	413,64
	Lot n°13	Montant du lot	3,90
	Lot n°18	Montant du lot	12,95
Date d'exigibilité	01/01/2024	Montant total	430,49
Date d'exigibilité	01/04/2024		
	Lot n°3	Montant du lot	413,64
	Lot n°13	Montant du lot	3,90
	Lot n°18	Montant du lot	12,95
Date d'exigibilité	01/04/2024	Montant total	430,49
Date d'exigibilité	01/07/2024		
	Lot n°3	Montant du lot	413,64
	Lot n°13	Montant du lot	3,90
	Lot n°18	Montant du lot	12,95
Date d'exigibilité	01/07/2024	Montant total	430,49

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)

3- des cotisations fonds travaux non encore exigibles (article 14-2)

Date d'exigibilité	01/10/2023		
	Lot n°3	Montant du lot	16,51
	Lot n°13	Montant du lot	0,52
	Lot n°18	Montant du lot	1,71
Date d'exigibilité	01/10/2023	Montant total	18,74
Date d'exigibilité	01/01/2024		
	Lot n°3	Montant du lot	16,51
	Lot n°13	Montant du lot	0,52
	Lot n°18	Montant du lot	1,71
Date d'exigibilité	01/01/2024	Montant total	18,74
Date d'exigibilité	01/04/2024		
	Lot n°3	Montant du lot	16,51
	Lot n°13	Montant du lot	0,52

	Lot n°18	Montant du lot	1,71
Date d'exigibilité	01/04/2024	Montant total	18,74
Date d'exigibilité	01/07/2024		
	Lot n°3	Montant du lot	16,51
	Lot n°13	Montant du lot	0,52
	Lot n°18	Montant du lot	1,71
Date d'exigibilité	01/07/2024	Montant total	18,74

A. Quote-part pour les lots objets de la mutation :

	BUDGET PREVISIONNEL		DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice 2021-2022	1226,72 €	1451,43 €	0,00 €	0,00 €
Exercice 2020-2021	1226,72 €	1886,64 €	0,00 €	0,00 €

B. Procédures en cours :

Existe-t-il des procédures en cours ? oui
Si oui :

- **Objet des procédures : Recouvrement des sommes dues par le copropriétaire débiteur** [REDACTED]

- **État des procédures : En cours.**

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre elles.

État d'avancement de la situation technique et financière des travaux

AG22R12 - AGENCEMENT DES ABORDS DE LA COPROPRIETE

Provisionné	Provision payée par Propriétaires	Facturé	Régulé aux fournisseurs
1 764,00	750,19	1 764,00	1 764,00

D. Existence d'un fonds de travaux (loi ALUR du 24 mars 2014) :

Existe-t-il un fonds de travaux ? OUI

Montant total dudit fonds 1357,99 €

Montant de la part dudit fonds rattachée au(x) lot(s) 181,73 €

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

28/07/2023

1 – Montant concernant les lots objets de la mutation
(Report du total A + B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie de l'état daté).....

10 367,36 €

2 – Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 : lots n°

0

TOTAL

10 367,36 €

3 – Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

OUI

ATTENTION : Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté

II - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES SUR LA COPROPRIETE ET LE BATI

A/ VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ Assurances

Nature et importance de la garantie :

• Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux

oui

• Garantie :

Reconstruction

Valeur à neuf

Limitée à un capital de : €

• autres risques garantis

.....

Police N° : 48323422

Date : 31/12/2023

Nom et adresse du courtier : M. KEROLLEUR C. et M. EXCOFFIER P., 41 bis rue de Genève, 74000 Annecy

Nom et adresse de la compagnie d'assurances :

Abeille Assurances, 41 bis rue de Genève, 74000 Annecy

Assurances Dommage ouvrages en cours :

oui non

A2/ Modification du règlement de copropriété

Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ?

non

A quelle date ?

.././....

- Nom et adresse du notaire dépositaire :

.....

- Sur quels points ?

.....

Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ?

oui non

A3/ Assemblée générale

- Date de la dernière assemblée générale :

17/02/2023

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

1^{er} trimestre 2024

Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

A4/ Syndic

Date de la dernière désignation 18/03/2022

Syndic professionnel oui

A5/ Association Syndicale - AFUL - Union De Syndicats

L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ? non

Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ?

A6/ ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

Date de décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente	Montant déjà appelé	Montant restant à
18/03/2022	AG22R12 - AGENCEMENT DES ABORDS DE LA COPROPRIETE	C	240,43	240,43	0,00
				<u>240,43</u>	<u>0,00</u>

240,43 0,00

Commentaires éventuels :

(1) : Terminé (T), En cours (C), Non commencé (NC)

A7/ Patrimoine Du Syndicat Des Copropriétaires

Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? oui non

Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

Existe-t-il des éléments d'équipement en location ou crédit-bail ? oui non

Dans l'affirmative, lesquels ? oui non

Le syndicat a-t-il un passif (emprunt) ? oui non

La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

A8/ Ouverture de crédit-emprunt

Objet de l'emprunt :

Nom et siège de l'organisme de crédit :

Référence du dossier :

Capital restant dû pour les lots objet des présentes :

oui non

A9/ Mesures administratives : l'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

d'un arrêté de péril ?

oui non

d'une déclaration d'insalubrité ?

oui non

d'une injonction de travaux ?

oui non

d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ?

oui non

A10/ Copropriété en difficulté

Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du JO juillet 1965 ?

oui non

Il faut prévoir en outre mention du dispositif de prévention des insuffisances

Date de construction de l'immeuble (si connue)

Carnet d'entretien

oui

Date de la dernière mise à jour :

28/07/2023

Diagnostic Technique

Un diagnostic technique a-t-il été établi lors de la mise en copropriété de l'immeuble ? (art. L 611-6-2 CCH)

oui non

DIUO

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO)

oui non

Si l'ordre de service est postérieur au 31/12/1994, indiquer la date de dépôt du DIUO au rang des minutes d'un notaire, le nom et la résidence du notaire

oui non

Garantie Décennale

Une garantie décennale ou assimilée est-elle en cours ?

oui non

Y a-t-il une procédure au titre de la garantie décennale en cours ?

oui non

Dans l'affirmative, indiquer la nature de cette procédure

.....
.....

B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

I- AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? oui non

A - Parties communes

1- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante? oui non

2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante oui non

3 - Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué? oui non

Joindre les conclusions du DTA ; Les prescriptions du DTA ont-elles été ou non exécutées ?

Dans ce dernier cas, indiquer leur coût prévisionnel

oui non

B - Parties privatives

oui non

1 - Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante? oui non

II PLOMB (Etat des Risques d'accessibilité au Plomb)

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb oui non

-Si oui : une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes oui non

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ? oui non

III - TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- L'immeuble est-il soumis à un état parasitaire obligatoire ? oui non

- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non de termites ? oui non

- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence de termites dans l' oui non

IV -DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

A - Parties communes

- Un diagnostic de performance énergétique a-t-il été établi ? oui non

- Conclusions du diagnostic (joindre le diagnostic)

B - Parties privatives

- Un diagnostic de performance énergétique a-t-il été établi ? oui non

Conclusions du diagnostic (joindre le diagnostic)

V – AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- Légionnelles	oui	non
- Radon	oui	non
- Mérieux	oui	non

VI- ASSAINISSEMENT

- L'ensemble immobilier est-il raccordé au réseau public d'assainissement ?	oui	non
-Un certificat de conformité a-t-il été délivré par le maire de la commune ? (si oui, joindre une copie)	oui	non

VII - PISCINE

- Existe-t-il une piscine dans l'ensemble immobilier ?	oui	non
- Dans l'affirmative, cette piscine est-elle dotée d'un dispositif de sécurité ? (merci de joindre la note technique prévue par l'article L.128-1 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation)	oui	non
- Existe-t-il des ascenseurs ?	oui	non
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?	oui	non
- Contrôle technique quinquennal	oui	non
- les travaux de mise aux normes ont-ils concerné : . ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? . ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? . ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?	oui oui oui	non non non
Un contrôle technique de l'ascenseur a-t-il été effectué ? L'ascenseur est-il en conformité avec la réglementation ?	oui oui	non non
Dans la négative quels sont les travaux à prévoir :		

IX - EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX

Existe-t-il un fonds de travaux ?
OUI

Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu	181,73 €
Montant de la dernière cotisation appelée au propriétaire cédant au titre de son lot	17,04 €

X - INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée <u>dans</u> l'immeuble ?	oui	non	ne sait pas
- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionnelle en présence de tours aérofrigorifères.			

Questionnaire rempli et délivrée par le Syndic

Questionnaire rempli et délivrée par le Syndic

Nom : IRIA IMMOBILIER

Adresse : 11 Avenue des vieux moulins
74000 ANNECY

Référence :

Signature / Cachet



CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965

1°) Si le COPROPRIETAIRE EST A JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

~~Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat. En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.~~

2°) Si le COPROPRIETAIRE N'EST PAS A JOUR de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE,

à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat. 10 367,36 €

Il est débiteur de la somme de :

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en 28/08/2023
même temps que la notification de l'art. 6 du D 17 mars 1967
adressée au plus tard le

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

<p>Date de la demande : 17/02/2023 Office Notarial :</p> <p>Référence :</p> <p>Dossier n° :</p>	<p>Délivré par le Syndic : IRIA IMMOBILIER 11 Avenue des vieux moulins 74000 ANNECY Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire</p> <p>Référence :M-2022-000024 Dossier n° Contact syndic :</p>	<p>Date : 28/07/2023</p> <p>Cachet et signature :</p>  <p>IRIA Immobilier 11 Avenue des Vieux Moulins 74000 Annecy 04.50.10.2030 www.iria.fr RCS Annecy : FR38 527905954</p>
---	--	---

(1) Rayer la mention inutile

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20 II

Délivré en application des dispositions de *l'article 20 - II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965*

Sans objet



Banque de Savoie

TOUT nous rapproche

Titulaire du compte/Account holder

COPRO SDC T'AIR ET LAC

CHEZ IRIA

**11 AVENUE DES VIEUX MOULINS
74000 ANNECY**

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreurs ou retards d'imputation.

This statement is intended for your payees and/or payors when setting up Direct debit, Standing orders, Transfers and Payment. Please use this Bank account statement when booking transactions. It will help avoiding execution errors which might result in unnecessary delays.

Relevé d'identité bancaire / Bank details statement

IBAN (International Bank Account Number)
FR76 1054 8002 0070 2215 9766 827

BIC (Bank Identification Code)
BSAVFR2CXXX

Code Banque
10548

Code Guichet
00200

N° du compte
70221597668

Clé RIB
27

Domiciliation/Paying Bank
BS METZ TESSY

édité le 06/08/2021

M KEROLLEUR C & M EXCOFFIER P

W0004

ANNECY

41 BIS AVENUE DE GENEVE
74000 ANNECY
Tél. : 0450450466 Fax : 0450518740

annecy-geneve@abeille-assurances.com
Immatriculation ORIAS : 07003976-07004141
www.orias.fr

Copropri T'AIR ET LAC
Rep IRIA IMMOBILIER
11 Avenue des Vieux Moulins
74600 SEYNOD

AVIS D'ECHEANCE

ANNECY, le 05 Décembre 2022

Votre N° Client : 504194
Votre contrat : N° 78323422 - **Echéance** : 01/2023 - **Indice** : 1142.8

Messieurs,

Votre contrat VESTALE COPRO arrive à son échéance annuelle.

COPROPRIETE TAIR ET LAC - 5 Route du Semnoz - 74000 ANNECY
Représenté par : IRIA IMMOBILIER - 74600 SEYNOD, Syndic professionnel
Type de risque : Immeuble en copropriété à usage d'habitation

Pour la période du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023, la cotisation s'établit ainsi :

Cotisation nette :	715,00	Taxes * 104,00	Cotisation TTC dont Catastrophes Naturelles dont Défense Pénale et Recours suite à accident	819,00 75,00 11,00	
MONTANT A REGLER					819,00 €

Les informations figurant ci-dessus ne sont pas à caractère contractuel. Pour plus de précision, il convient de vous reporter aux Conditions Particulières que vous avez signées. Merci de les examiner attentivement et de nous signaler tout changement éventuel.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées

M KEROLLEUR C & M EXCOFFIER PA
Vos agents généraux

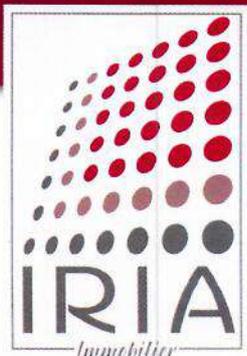
Sur votre demande, une quittance pourra vous être adressée.

Informations réglementaires :

- Art L113-3 du code des assurances : les cotisations sont exigibles dans les 10 jours qui suivent leur échéance.
- Article 261 C-2° du Code Général des Impôts : Les prestations d'assurances fournies sont exonérées de TVA.

☞ Membre d'une association de gestion agréée. Le règlement par chèque est accepté.
Coupon à joindre à votre règlement. : * Taxes reversées au Trésor et aux organismes publics

T'AIR ET LAC 78323422 VK :
504194 / 1517402 7 01/2023 :
819,00 :
: :
: :
: :



Certifié et conforme à l'original

Copropriété T'AIR ET LAC
5 Route du Semnoz – 74000 ANNECY
PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE du Jeudi 24 septembre
2020

Sur convocation du Syndic mandaté à cet effet, se sont réunis le 24 septembre 2020 à 18h00 au 11, Avenue des vieux moulins - 74000 Annecy, Iria Immobilier, les copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé « T'AIR ET LAC ».

Sont présents :

Mme [REDACTED] (3079 tantièmes)
M. et [REDACTED] (1061 tantièmes)
Mme [REDACTED] (1217 tantièmes)
Mme [REDACTED] (1502 tantièmes)

Thomas MILLION (promoteur)

Sont représentés :

Aux termes d'un pouvoir en date du 10 septembre 2020

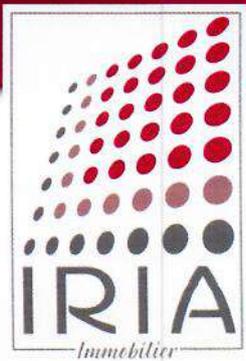
- [REDACTED] représentante de M. [REDACTED] (1105 sur 1000 tantièmes)

Représentant ensemble 7 964 / 10000ème
Soit 5 copropriétaires sur 6

Absents et non représentés.

[REDACTED] (1201 Tantièmes)

IRIA Immobilier



L'Assemblée Générale débute à 18h00, après émargement de la feuille de présence.

Monsieur Julien FILIPE rappelle les règles de bases concernant ce point,

L'ORDRE DU JOUR EST LE SUIVANT :

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS**
3. **NOMINATION DU SECRETAIRE DE SEANCE**
4. **DESIGNATION DU SYNDIC**
5. **FIXATION DE LA DATE DE L'ARRETE COMPTABLE DE LA COPROPRIETE AU 30/09 DE CHAQUE ANNEE**
6. **APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR LA PERIODE DU 24/09/2020 AU 30/10/2020 D'UN MONTANT DE 7223.00 €**
7. **APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR LA PERIODE DU 01/11/2020 AU 30/11/2020 D'UN MONTANT DE 7 223.00 €**
8. **AUTORISATION DE L'OUVERTURE D'UN COMPTE EN BANQUE**
9. **DÉSIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL**
10. **CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL : FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE**
11. **FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE**
12. **FOND DE TRAVAUX LOI ALUR – 5% MINIMUM DU MONTANT DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT ANNUEL**
13. **AUTORISATION DE CONVOQUER L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS UNE COMMUNE AUTRE QUE CELLE DU LIEU DE SITUATION DE L'IMMEUBLE**
14. **CONTRAT D'ASSURANCE : RATIFICATION DU CONTRAT SOUSCRIT AUPRES DE LA COMPAGNIE AVIVA POUR LE COMPTE DU SYNDICAT A LA CONSTRUCTION DE LA COPROPRIÉTÉ**
15. **SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES**
16. **REALISATION DE TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT EN VUE DE L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE**
17. **SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA POMPE A CHALEUR**
18. **QUESTIONS DIVERSES**



RESOLUTIONS

RÉSOLUTION 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

(Article 24 : Majorité simple)

■■■■■■■■■■ est élue présidente de séance.

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 2 : DESIGNATION DU SCRUTATEUR DE SEANCE

(Article 24 : Majorité simple)

L'assemblée se passe de scrutateur.

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

(Article 24 : Majorité simple)

Mathilde LEPICIER, syndicat IRIA Immobilier est élue secrétaire de séance.

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.



RÉSOLUTION 4 : DESIGNATION DU SYNDIC IRIA IMMOBILIER

(Article 25 : Majorité absolue)

Le syndic IRIA Immobilier, ayant son siège social à l'adresse suivante : 11, Avenue des vieux moulins – 74000 ANNECY, représenté par Thibaut JOURDAN en qualité de gérant, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'Annecy sous le numéro 527 905 954 et dont le numéro unique est 527 905 954 00014,

Titulaire de la carte professionnelle mention gestion et transaction immobilières n°1679/74, délivré le 29 octobre 2012 par la Préfecture d'Annecy.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2015 auprès de ALLIANZ IARD,

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2015 auprès d'Allianz IARD, dont l'adresse est 87, Rue de richelieu pour un montant de 230 000€.

La mission, les honoraires (annuels soit 2340,00€ TTC) et des modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation et signée dont la présente Assemblée Générale accepte les clauses et conditions en l'état.

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est mise aux voix à la majorité absolue (art. 25) et, est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 5 : FIXATION DE LA DATE DE L'ARRETE COMPTABLE DE LA COPROPRIETE AU 30/09 DE CHAQUE ANNEE

(Article 24 : Majorité simple)

L'assemblée générale au regard des budgets prévisionnels présentés dans la présente convocation valide et décide que la date d'arrêté des comptes annuels sera le 30/09 de chaque année.

Pour le premier exercice comptable, l'assemblée prend note que ce dernier débutera le 24/09/2020 et prendra fin le 30/09/2020.

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.



RÉSOLUTION 6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR LA PERIODE DU 24/09/2020 AU 30/10/2021 D'UN MONTANT DE 7 223.00€

(Article 24 : Majorité simple)

Le montant du budget proposé est de 7 223.00 €.

Monsieur Julien Filipe propose que la copropriété paye 2 000 € de plus dans le budget prévisionnel. Le budget s'élève donc à 9 000 € au lieu de 7 223.00 €

L'assemblée générale après avoir entendu l'avis du syndic et du conseil syndical, et après avoir délibéré décide de valider et constituer le budget prévisionnel à 9 000 €

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels ainsi modifiés, exigibles le 1^{er} jour de chaque trimestre civil.

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR LA PERIODE DU 01/11/2021 AU 30/10/2022 D'UN MONTANT DE 7 223.00 €.

(Article 24 : Majorité simple)

L'assemblée générale après avoir entendue l'avis du syndic et du conseil syndical, et après avoir délibéré approuve le budget prévisionnel de la présente réunion. Le budget pour l'exercice du 01/11/21 au 30/10/22 est arrêté à la somme de 7 223.00 €.

Elle autorise subséquemment le syndic procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1^{er} jour de chaque trimestre civil, date d'exigibilité.

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 8 : AUTORISATION DE L'OUVERTURE D'UN COMPTE EN BANQUE

L'ensemble des personnes présentes autorise l'ouverture d'un compte en banque

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes



Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 9 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

(Article 25 : Majorité absolue)

L'assemblée générale désigne par un vote nominatif distinct en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967.

Le conseil syndical se compose de :

- Mme [REDACTED]
- Mme [REDACTED]
- Mme [REDACTED]
- Mme [REDACTED]

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est mise aux voix à la majorité absolue (art. 25) et, est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 10 : CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE

(Article 25 : Majorité absolue)

L'assemblée Générale décide de fixer à 100.00 € TTC le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est mise aux voix à la majorité absolue (art. 25) et, est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 11 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE.

(Article 25 : Majorité absolue)

L'assemblée Générale décide de fixer à 500.00 € TTC le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.



POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est mise aux voix à la majorité absolue (art. 25) et, est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 12 : FONDS DE TRAVAUX LOI ALUR – 5 % MINIMUM DU MONTANT DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT ANNUEL.

(Article 25 : Majorité absolue)

- Les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1^{er} janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgent
- Ce fond sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celle applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- Ce fond sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- Ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur l'occasion de la vente de son lot
- Le montant du fond de travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel
- Elle peut décider d'un pourcentage supérieur

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et après avoir délibéré, décide :

- De fixer le montant du fonds de travaux à 5 % du budget prévisionnel annuel, soit le montant de 450 euros.
- Que le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- Que ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires.

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est mise aux voix à la majorité absolue (art. 25) et, est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.



RÉSOLUTION 13 : AUTORISATION DE CONVOQUER L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DANS UNE COMMUNE AUTRE QUE CELLE DU LIEU DE SITUATION DE L'IMMEUBLE.

(Article 24 : Majorité simple)

La résolution est annulée. L'assemblée vote pour que les convocations se déroulent sur Annecy.

POUR : 0 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 7964 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est annulée à l'unanimité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 14 : CONTRAT D'ASSURANCE : RATIFICATION DU CONTRAT SOUSCRIT AUPRES DE LA COMPAGNIE AVIVA POUR LE COMPTE DU SYNDICAT A LA CONSTRUCTION DE LA COPROPRIETE

(Article 24 : Majorité simple)

P.J : Conditions particulières du contrat d'assurance AVIVA

L'assemblée Générale, après avoir pris connaissance du contrat joint la convocation à la présente assemblée générale, et après avoir délibéré, décide de ratifier sa souscription auprès de la compagnie AVIVA.

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 15 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES

(Article 24 : Majorité simple)

P.J : Devis de la société MONTI Nettoyage pour un montant de 100 € par mois, soit un total de 1 200 € par an.

L'assemblée générale demande un élargissement du devis comprenant le nettoyage des vitres, de la porte d'entrée, des caves, et revérifier avec la société si le nettoyage des parties communes au sous-sol est inclus.

Le budget maximum pour le devis modifié est voté à 1 300 € au lieu de 1 200 €.

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.



RÉSOLUTION 16 : RÉALISATION DE TRAVAUX D'ÉQUIPEMENT EN VUE DE L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.

(Article 24 : Majorité simple)

En application du décret du 24 avril 2012, de l'arrêté du 27 août 2012, complété par la loi du 17 août 2015 et de son décret du 30 mai 2016 sur la transition énergétique,

Tout immeuble équipé d'un chauffage collectif doit comporter une installation :

- Lorsque cela est techniquement possible de mesurer la chaleur consommée par chaque logement pris séparément et de poser un appareil permettant aux occupants de chaque logement de moduler la chaleur fournie par le chauffage collectif,
- Et si cela n'entraîne pas un coût excessif impliquant de modifier l'ensemble de l'installation de chauffage.

Les immeubles pour lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque logement sont notamment ceux pour lesquels :

- L'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par logement,
- L'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur montés en série (monotube en série)
- L'installation de chauffage est constituée de système de chauffage à air chaud
- L'installation de chauffage est équipée d'émetteur fonctionnant la vapeur,
- L'installation de chauffage est équipée de batterie ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau chaude, ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage.

L'assemblée générale, après avoir entendue l'avis du syndic et du conseil syndical, et après avoir délibéré décide d'attendre la prochaine Assemblée Générale pour vérifier l'évolution de la consommation.

POUR : 1105 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 6859 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est rejetée par la majorité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 17 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA POMPE A CHALEUR

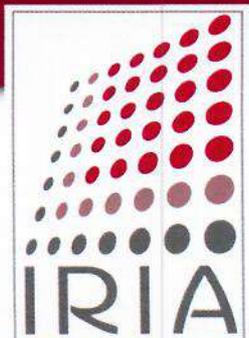
(Article 24 : Majorité simple)

PJ : Devis de la société C.R.E.E.R pour un montant de 648.00 € TTC annuel.

Projet de résolution :

L'assemblée Générale après avoir entendu l'avis du syndic et du conseil syndical, et après avoir délibéré prend acte que :

- L'entretien de la Pompe à chaleur doit être entretenu par une société spécialisée.



Par conséquent, l'assemblée générale décide la souscription d'un contrat d'entretien.

- Retient la proposition présentée par l'entreprise C.R.E.E.R pour un montant de 648.00 € T.T.C, et pour une durée de 1 an.

L'assemblée décide que le coût sera réparti dans le budget de fonctionnement voté la présente convocation.

POUR : 7964 sur 10000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

RÉSOLUTION 18 : QUESTIONS DIVERSES (Sans vote)

Mme [REDACTED] demande à avoir une pose de garde-corps devant la porte de la copropriété car ce n'est pas sécurisé.

La demande de barrière doit être faite auprès de la mairie. De plus, la mairie ne taille pas la haie et les panneaux de la voirie ne sont pas visibles.

La grille va être retaillée car les peintres ont abimés la gouttière. M. T. MILLON s'en occupe.

M. T. Million propose que le syndic se déplace afin de constater les dysfonctionnements avec les copropriétaires.

M. T. MILLION propose également un contrat d'entretien pour le jardin.

Les copropriétaires devraient avoir la fibre d'après orange. Il est possible de contacter l'ARCEP pour avoir plus d'informations sur les raccords.

Par rapport à l'humidité des caves (60% d'humidité), M. T. MILLION propose une ventilation type VMC et demande une expertise, d'affaiblissement des fondations.

Notarier le fait que le parking appartient à la copropriété. (une visite des lieux doit se faire par le syndic avant l'acte)

Le règlement intérieur sera modifié par l'ensemble des copropriétaires en insérant que :

- Chaque copropriétaire utilise sa place de parking respective
- Les cartons doivent être pliés et mis dans la poubelle

Le jardin de [REDACTED] une anomalie, une petite parcelle de son jardin a été "géométré" dans les parties communes et le notaire s'occupera de redéfinir les tantièmes.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45.



Certifié conforme

Extrait de l'article 42 de la loi n°65 557 du 10/07/1965 et l'article 14, de la loi n°85 1470 du 31/12/1985

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. "Cette opposition devra être faite par assignation au Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Protection des données

L'Assemblée Générale prend acte que IRIA IMMOBILIER est amené à collecter et à traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967.

Les données à caractère personnel peuvent être transmises à tout service de gestion, comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, et les prestataires intervenant dans l'immeuble.

Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972). Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (U/E) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21.

Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL – 8 rue de Vivienne – 75083 PARIS CEDEX 02 – Tél. : 01.53.73.22.22 – www.cnil.fr

IRIA Immobilier

11 avenue des Vieux Moulins – 74000 Annecy – 04 50 10 20 30
SARL au capital de 8 200 €, TVA : FR38.527.905.954 – RCS d'Annecy
Titulaire de la carte gestion et transaction immobilières 1673/74 délivrée par la Préfecture de Haute-Savoie
et garantie par Allianz IARD pour un montant de 110 000 € Page 11 sur 11



Copropriété :
T'AIR & LAC
5 Route du semnoz
74000 ANNECY

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du VENDREDI 18 MARS 2022

Les copropriétaires de la copropriété citée en référence ont participé à l'assemblée générale ordinaire IRIA Immobilier
11 Avenue des Vieux Moulins 74000 ANNECY le :

VENDREDI 18 MARS 2022 à 18:00

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance ou mentionnant chaque copropriétaire ayant retourné ses votes par correspondance, que **5** copropriétaires sur **6**, porteurs de **8637** tantièmes sur **10000** tantièmes constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents ou représentés.

BONNETON CRAWFORD Pauline (1674), FLORES Francisco (1253), GAGNAIRE Marion (3220), JULLIEN Thérèse et Bernard (1111), MME GRICOURT & MR DELPLANQUE (1379)

Sont absents et non représentés : **1** copropriétaire sur **6**, porteurs de **1363** tantièmes sur **10000** tantièmes.

YANOU (1363)

Il est passé au vote pour chacune des questions inscrites à l'ordre du jour.

IRIA *Immobilier*



Résolution n°1 Election du président de séance

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée a élu en qualité de président de séance : [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 1253 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Se sont abstenus : [REDACTED] (1253)

Résolution n°2 Election du scrutateur de séance

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée générale a élu en qualité de scrutateur de séance : Mme [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 1253 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Se sont abstenus : [REDACTED] (1253)

Résolution n°3 Election du secrétaire de séance

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée générale a élu en qualité de secrétaire de séance : Mme [REDACTED] représentant IRIA Immobilier

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 1253 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Se sont abstenus : [REDACTED] (1253)



Résolution n°4

Approbation des comptes de l'exercice comptable du 01/10/2020 au 30/09/2021

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant total des dépenses approuvées de 12 049,32€.

Les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur RDV dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

18h21 : Arrivée de [REDACTED] précédemment représenté par [REDACTED]

On ne paye pas à Valor'im les factures électriques.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 1253 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Se sont abstenus [REDACTED] (1253)

Résolution n°5

Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée à l'exercice précédent

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée générale après en avoir délibéré donne quitus sans réserve au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêtée au 30/10/2021.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 1253 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Se sont abstenus [REDACTED] (1253)



Résolution n°6 Approbation du budget prévisionnel 2022/2023

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée générale, après avoir examinée le projet de budget à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 pour la somme de 10 000€.

Les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles après le premier jour de chaque trimestre appelé: 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre.

Voir avec SPCF pour la prise en charge de la facture pour le changement de la gâche électrique.
Passé le poste électrique à 4000€ et baisser le poste réparation à 150€.

Pour : 8637 tantièmes (5 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°7 Désignation du syndic : IRIA Immobilier

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic, IRIA Immobilier, représenté par M. JOURDAN, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière CPI 7401 2018 000 039 733.

Le syndic est nommé pour une durée de 3 ans qui entrera en vigueur le 01/04/2022 au 31/03/2025.

La mission et les honoraires annuels, soit 2 400€TTC et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 1253 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus [REDACTED]



Résolution n°8 Election des membres du conseil syndical

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

Les membres actuels du conseil syndical sont :

Mme [REDACTED] Mme [REDACTED] Mme [REDACTED] et Mme [REDACTED]

L'assemblée générale passe à l'élection des membres du conseil syndical.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 1253 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : [REDACTED] (1253)

Résolution n°8.1 Election des membres du conseil syndical

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée générale a élu en qualité de membre du conseil syndical : Mme [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 1253 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : [REDACTED] (1253)

Résolution n°8.2 Election des membres du conseil syndical

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée générale a élu en qualité de membre du conseil syndical : Mme [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)

Contre : 0 tantièmes

Abstenu : 1253 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : [REDACTED] (1253)



Résolution n°8.3

Election des membres du conseil syndical

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée générale a élu en qualité de membre du conseil syndical : Mme [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 1253 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : [REDACTED] (253)

Résolution n°8.4

Election des membres du conseil syndical

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée a élu en qualité de membre du conseil syndical : Mme [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 1253 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : [REDACTED] (1253)

Résolution n°9

Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière des 3 lots de la [REDACTED]

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Après avoir entendu l'exposé sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de la [REDACTED] représenté par [REDACTED] propriétaire de 3 lots dont un appartement, une place de parking et un garage et débiteur, au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 07/02/2022, de la somme de 2 254,42€, et après en avoir délibérée, l'assemblée générale décide de faire vendre les dits biens et droit immobilier aux enchères publiques.

En conséquence, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n° 3/13 et 18 appartenant à la [REDACTED]

Pour : 4164 tantièmes (3 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 4473 tantièmes (2 copropriétaires se sont abstenus)

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Se sont abstenus : [REDACTED] (253)



Résolution n°10

Décision à prendre concernant l'aménagement des abords de la copropriété: Vote du devis de Brin de Verdre

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

Suite aux demandes de plusieurs copropriétaires, un devis pour aménager les abords extérieurs.
L'assemblée après avoir délibérée, approuve le devis de Brin de Verdre.
Le devis d'un montant de 1764€ est joint à la convocation en annexe.

Pour : 7526 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 1111 tantièmes (1 copropriétaire a voté contre)
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Ont voté contre : [REDACTED] (1111)

Résolution n°11

Décision à prendre concernant l'aménagement des abords de la copropriété: vote du devis de Niwaki Paysage

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

Suite aux demandes de plusieurs copropriétaires, un devis pour aménager les abords extérieurs.
L'assemblée après avoir délibérée, approuve le devis de Niwaki Paysage
Le devis e cours de création vous sera présenté lors de l'assemblée générale.

Pour : 1253 tantièmes (1 copropriétaire a voté pour)
Contre : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté contre)
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue (art. 25)

Ont voté pour : [REDACTED] (1379), [REDACTED] (1111), [REDACTED] (74), MME [REDACTED] et MR [REDACTED] (3220)
Assimilé défaillant [REDACTED] (1253)

Résolution n°12

Choix du financement des travaux d'aménagement des abords extérieurs

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée générale décide de financer les travaux d'aménagement par la réalisation de 1 appel de fond à 1 trimestre de la date d'intervention.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 1253 tantièmes (1 copropriétaire s'est abstenu)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Se sont abstenus : [REDACTED] (1253)



Résolution n°13

Décision à prendre concernant un contrat d'entretien des espaces verts

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée après avoir délibérée, approuve le contrat d'entretien des espaces verts de Niwaki Paysage.
Le devis en cours de création vous sera transmis lors de l'assemblée générale.

Pour : 1253 tantièmes (1 copropriétaire a voté pour)
Contre : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté contre)
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue (art. 25)

Ont voté contre : (1674), MME
(1379), (1111), (3220)
Ont voté pour : (253)

Résolution n°14

Décision à prendre concernant la demande de Mme pour le raccordement électrique

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

..... demande l'autorisation à l'assemblée générale de tirer un câble électrique depuis le tableau commun jusqu'à la voute en pierre avec la mise en place également d'un disjoncteur différentiel et d'un sous compteur dans le tableau électrique commun.

L'assemblée après avoir délibérée et pris connaissance du document joint à la convocation en annexe, approuve la demande de

Sous réserve que Duret Electricité fasse les travaux.
Sous réserve que le devis soit transmis au syndic avant validation accompagné de la décennale.
Cette installation restera à la charge exclusive d'entretien par la copropriétaire demandeur.

Pour : 8637 tantièmes (5 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)



Résolution n°15

Décision à prendre concernant la demande de Mme [REDACTED] pour la pose d'une yourte

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

[REDACTED] E nous a fait parvenir une demande d'autorisation pour l'installation d'une yourte sur sa parcelle de terrain. L'assemblée après avoir délibérée et prit connaissance du courrier de Mme [REDACTED] donne l'autorisation à Mme [REDACTED] pour la pose d'une yourte sur sa parcelle de terrain.

Pour : 4473 tantièmes (2 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 4164 tantièmes (3 copropriétaires ont voté contre)
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue (art. 25)

Ont voté contre [REDACTED]

Ont voté pour [REDACTED]

Résolution n°16

Décision de cessation de la parcelle CM20

Majorité nécessaire : Double majorité (Art. 26) - Charges Générales

La ville d'Annecy souhaite régulariser une emprise figurant au cadastre sous le numéro CM20 d'une surface de 39m². Cette parcelle est actuellement en espace ouvert au public, non revêtu avec des panneaux indicatifs. Elle est indiquée par la flèche verte sur le plan en annexe.

Cette régularisation s'inscrit dans le projet de réaménagement de l'entrée du camping qui permettra d'embellir le secteur et améliorer la sécurité des usagers de cette route. Le réaménagement de l'entrée du camping n'impactera pas la parcelle CM136 sur laquelle est édiée la copropriété.

S'agissant d'une régularisation qui n'a pas d'impact sur le bâtiment ou sur les espaces d'agrément de la copropriété, la cession s'opère à titre gratuit. Les frais d'acte ainsi que les frais de modification du règlement de copropriété sont à la charge de la ville d'Annecy.

Pour : 1253 tantièmes (1 copropriétaire a voté pour)
Contre : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté contre)
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la double majorité (art. 26)

Ont voté contre [REDACTED]

Ont voté pour : [REDACTED]



Résolution n°17 Questions diverses

Question Libre

Maintenir la porte du bas fermée.

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 : 12
après signature du procès-verbal par le bureau de l'assemblée.**

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

Extrait de l'article 42 de la loi n°65 557 du 10/07/1965 et l'article 14, de la loi n°85 1470 du 31/12/1985

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale" Cette opposition devra être faite par assignation au Tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble.

Protection des données

L'Assemblée Générale prend acte que IRIA IMMOBILIER est amené à collecter et à traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic. D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967. Les données à caractère personnel peuvent être transmises à tout service de gestion, comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, et les prestataires intervenant dans l'immeuble. Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972). Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17,18 et 20 du Règlement européen (U/E) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21. Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL – 8 rue de Vivienne – 75083 PARIS CEDEX 02 – Tél. : 01.53.73.22.22 – www.cnil.fr



Copropriété :
T'air et lac
5 route du semnoz
74000 Annecy

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du VENDREDI 17 FEVRIER 2023

Les copropriétaires de la copropriété citée en référence ont participé à l'assemblée générale ordinaire Bureaux IRIA Immobilier 11 avenue des vieux moulins 74000 ANNECY le :

VENDREDI 17 FEVRIER à 18 : 00

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance ou mentionnant chaque copropriétaire ayant retourné ses votes par correspondance, que **4** copropriétaires sur **6**, porteurs de **7384** tantièmes sur **10000** tantièmes constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont absents et non représentés : **2** copropriétaires sur **6**, porteurs de **2616** tantièmes sur **10000** tantièmes.

Il est passé au vote pour chacune des questions inscrites à l'ordre du jour.

Résolution n°1 Election du président de séance

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée a élu en qualité de président de séance : Mme [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantième
Abstenu : 0 tantième

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°2 Election du scrutateur de séance

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée générale a élu en qualité de scrutateur de séance : Mme [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantième

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°3 Election du secrétaire de séance

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée générale a élu en qualité de secrétaire de séance : Mme RUSSIER, représentant IRIA Immobilier

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantième

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°4 Approbation des comptes de l'exercice comptable du 01/10/2021 au 30/09/2022

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges communes générales

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire pour un montant total des dépenses approuvées de 9 344.40€.

Les comptes et leurs pièces justificatives peuvent être consultés sur RDV dans les locaux du syndic aux heures d'ouverture de l'agence, dans les six jours ouvrés précédant l'assemblée générale.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantième

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°5 Quitus à donner au syndic

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée générale après en avoir délibérée donne quitus sans réserve au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2022.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°6 Ajustement du budget prévisionnel 2023/2024

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée générale, après avoir examinée le projet de budget à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024 pour la somme de 11 000€.

Les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles après le premier jour de chaque trimestre appelé : 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°7 Election des membres du conseil syndical

Question Libre

Les membres actuels du conseil syndical sont :

- Mme [REDACTED]
- Mme [REDACTED]
- Mme [REDACTED]
- Mme [REDACTED]

L'assemblée générale passe à l'élection des membres du conseil syndical.

Résolution n°7.1 Election des membres du conseil syndical

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée Générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : Mme [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Résolution n°7.2

Election des membres du conseil syndical

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée Générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : Mme [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Résolution n°7.3

Election des membres du conseil syndical

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée Générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : Mme [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Résolution n°7.4

Election des membres du conseil syndical

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée Générale désigne en qualité de membre du conseil syndical : Mme [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Résolution n°8

Fonds de travaux - Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée générale, après avoir pris acte que :

• les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er Janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgent.

Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel.

- Ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires.
- Ces conditions seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.
- Le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la cotisation à 5% du budget. Les appels seront réalisés trimestriellement en même temps que les provisions du budget prévisionnel.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Résolution n°9

Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée après en avoir délibéré, décide de fixer à 500 € le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Résolution n°10

Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

L'assemblée après en avoir délibéré, décide de fixer le montant à 500€ pour la consultation obligatoire du conseil syndical pour tous les marchés de travaux et contrats.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Résolution n°11

Choix de l'entreprise pour le contrat de nettoyage

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

Le conseil syndical n'étant pas satisfait du nettoyage par la société actuelle France Propreté, la société O'Claire nous transmet un devis pour une mise en concurrence.

Le devis de la société O'Claire n'étant pas reçu au moment de l'envoi de la convocation, sera présenté lors de l'assemblée générale.

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de ne plus souscrire à un contrat d'entretien des parties communes.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°12

Autorisation à donner au syndic de résilier le contrat en cours de nettoyage

Majorité nécessaire : Majorité Simple (Art. 24) - Charges Générales

L'assemblée générale autorise le syndic de résilier le contrat en cours avec la société France Propreté dans les conditions précisés dans le contrat.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple (art. 24)

Résolution n°13

Autorisation à donner à Mme [REDACTED] pour l'installation d'un jacuzzi

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

Suite à l'assemblée générale du 18/03/2022 le raccordement électrique à la voute en pierre du jardin a été accordé. Mme [REDACTED] souhaite poser à même le sol et raccorder à l'installation électrique un jacuzzi 3 places à usage privatif.

Le projet de Mme Gagnaire est joint à la convocation en annexe.

L'assemblée générale après avoir délibéré, approuve l'installation du jacuzzi de Mme Gagnaire.

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Résolution n°14

Autorisation à donner à Mme [REDACTED] pour l'installation un abri de jardin

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

Suite à l'accord amiable que le syndicat à donner à Mme [REDACTED] pour la construction d'un abri de jardin, une régularisation de la construction est nécessaire pour la déclaration en mairie.

Le projet de Mme [REDACTED] est joint à la convocation en annexe.

L'assemblée générale approuve la construction de l'abri de Mme [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Résolution n°15

Autorisation à donner à M. [REDACTED] pour l'installation de stores bannes

Majorité nécessaire : Majorité Absolue (Art. 25) - Charges Générales

M. Crawford souhaite installer 2 stores bannes au-dessus des 2 portes fenêtres du balcon de couleurs similaires aux crépis de la bâtisse.

M. Crawford présentera le jour de l'assemblée générale les couleurs présélectionnées et l'assemblée choisira la couleur définitive. Tous les frais liés à l'installation de ces stores seront à la charge exclusive de M. Crawford. Le projet est joint à la convocation en annexe.

L'assemblée générale après avoir délibéré approuve l'installation des stores bannes de M. [REDACTED]

Pour : 7384 tantièmes (4 copropriétaires ont voté pour)
Contre : 0 tantièmes
Abstenu : 0 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue (art. 25)

Résolution n°16

Point d'information sur la procédure à l'encontre de la [REDACTED]

Question Libre

Un point d'information sera fait lors de l'AG.

Résolution n°17

Questions diverses

Question Libre

Il faut transmettre les courriers de l'avocat pour la procédure à l'encontre de la [REDACTED]

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 : 00
après signature du procès-verbal par le bureau de l'assemblée.**

CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL

Extrait de l'article 42 de la loi n°65 557 du 10/07/1965 et l'article 14, de la loi n°85 1470 du 31/12/1985

"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale" Cette opposition devra être faite par assignation au Tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble.

Protection des données

L'Assemblée Générale prend acte que IRIA IMMOBILIER est amené à collecter et à traiter des données à caractère personnel dans le cadre de sa mission de syndic. D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par le syndic entre dans le cadre de son activité régie par la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et le décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967. Les données à caractère personnel peuvent être transmises à tout service de gestion, comptabilité du cabinet, notaire, auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement des charges, et les prestataires intervenant dans l'immeuble. Les données à caractère personnel collectées sont conservées pendant les délais de prescription prévus par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965.

Les registres légaux tenus par le syndic doivent être conservés pendant dix ans (articles 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972). Les copropriétaires bénéficient d'un droit d'accès et de rectification des données à caractère personnel traitées. Ils peuvent demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17,18 et 20 du Règlement européen (U/E) 2016/679. Ils peuvent exercer le droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21. Toute réclamation pourra être formulée auprès de la CNIL – 8 rue de Vivienne – 75083 PARIS CEDEX 02 – Tél. : 01.53.73.22.22 – www.cnil.fr



11194*04

DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

Formulaire obligatoire

Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233-SD

(01-2018)

@internet-DGFIP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : F- 980.

Déposée le : 12 JUIN 2023

Références du dossier : 2023 S 40

**Demande de renseignements
pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956**à souscrire en **DEUX** exemplaires auprès du service de
publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels
les renseignements sont demandés.(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des
demandes de renseignements hypothécaires et d'information
sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

-ANNECY- [REDACTED]

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité¹ : Cabinet de Maître Céline JULIAND

Adresse : Le Concorde

05 rue de l'Hôtel Dieu

74200 THONON LES BAINS

Courriel² : celinejuliand@gmail.com

Téléphone : 04.50.76.78.41

À THONON LES BAINS, le 08 / 06 / 2023

Signature (obligatoire) :

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'État - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques :	Nom (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil	Date et lieu de naissance
	Personnes morales :	Dénomination (en majuscules)	Siège social ³	N° SIREN
1				
2				
3				

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'État - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	ANNECY	Section CM 136 et 20		3
2				13
3				18
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRALPériode allant du 1^{er} janvier 1956⁴ à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.**CAS PARTICULIER**

Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :

- le point de départ (date postérieure au 1^{er} janvier 1956) : ____ / ____ / ____

- le point d'arrivée, au plus tard le ____ / ____ / ____

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? (si oui, cochez la case)¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). ² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.³ Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. ⁴ ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

COUT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOI-SD)			
	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	3	x 12 € =	36 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ €
		TOTAL =	36 €

MODE DE PAIEMENT

chèque à l'ordre du Trésor public
 virement
 numéraire (si n'excède pas 300 €)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles
 défaut ou insuffisance de provision
 demande non signée et/ou non datée
 autre :

Le ____ / ____ / ____

*Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière*

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
ANNECY

Demande de renseignements n° 7404P01 2023F780
déposée le 12/06/2023, par Maître JULIAND CELINE

Ref. dossier : 222439 

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document qui contient les éléments suivants:

- Les copies des fiches hypothécaires pour la période de publication antérieure à FIDJ : du 01/01/1973 au 30/11/1999
 - qu'il n'existe aucune formalité au fichier immobilier,
 - qu'il n'existe au fichier immobilier que les seules formalités figurant sur les _____ faces de copies de fiches ci-jointes,
- Le relevé des formalités publiées pour la période de publication sous FIDJ : du 01/12/1999 au 25/08/2022 (date de mise à jour fichier)
 - Il n'existe que les 9 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
 - Il n'existe que les 3 formalités indiquées au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A ANNECY, le 13/06/2023
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Laetitia PETROSELLI

Delivrance initiée aux
formalités publiées depuis
le 01/12/1999

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux bases s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement, un droit d'accès et un droit de rectification.

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 25/08/2022

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 10/04/2003	Référence d'enlèvement : 7404P01 2003P5657	Date de l'acte : 28/02/2003
Nature de l'acte : PARTAGE & ANNULATION d'EDD & RGT de COPR.(DA 2022 C ANNECY)			
Rédacteur : NOT VOLLAND Pierre / ANNECY			

Disposition n° 1 de la formalité 7404P01 2003P5657 : DIVISION DE PARCELLE

Immeuble Mère		Immeuble Filles			
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
ANNECY	CM	123			
				CM	135 à 136

Disposition n° 2 de la formalité 7404P01 2003P5657 : ANNULATION D'EDD ET DE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des Personnes	
1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]
4	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A ANNECY 3 ET 5 ROUTE DU SEMNOZ	
Immeubles		
Commune	Désignation Cadastre	Volume
ANNECY	CM 20	
	CM 135 à CM 136	

Complément : ANCIENNE ASSISE : CM 20 et CM 123
 Suite à la division du CM 123 en CM 135 et 136 l'assise a été modifiée en CM 20 - CM 135 ET CM 136
 Annulation de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété publié le 03/10/199 Vol 6329 n° 12
 Le lot 1 de la copropriété CM 20 - 135 - 136 devient parcelles CM 20 et CM 136.
 Le lot 2 de la copropriété CM 20 - 135 - 136 devient parcelle CM 135.

Disposition n° 4 de la formalité 7404P01 2003P5657 : PARTAGE ATTRIBUTION

Disposants		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des Personnes	
1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]
Immeubles		

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 25/08/2022

Disposition n° 4 de la formalité 7404P01 2003P5657 : PARTAGE ATTRIBUTION

Immeubles		
Commune	Désignation Cadastre	Volume
ANNÉCY	CM 20 CM 135 à CM 136	Lot

Complément : Suite à l'annulation de l'état descriptif de division dans la disposition précédente, il est attribué :
 - Parcelles CM 20 et CM 136 à GAILLARD né le 23/02/1919
 - Parcelle CM 135 aux époux [REDACTÉ] (7/05/1933) [REDACTÉ] (09/09/1932).

Disposition n° 5 de la formalité 7404P01 2003P5657 : SERVITUDES

Disposants		
Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	[REDACTÉ]	[REDACTÉ]
2	[REDACTÉ]	[REDACTÉ]
3	[REDACTÉ]	[REDACTÉ]

Immeubles		
Commune	Désignation Cadastre	Volume
ANNÉCY	CM 135 à CM 136	Lot

Complément : 1° - Servitude limitant les plantations d'arbres
 Fonds dominant : CM 136
 Fonds servant : CM 135
 2° - Servitude réciproque de mitoyenneté pour la clôture
 Fonds dominant : CM 135 - CM 136
 Fonds servant : CM 135 - CM 136
 3° - Servitude de passage de canalisation d'eaux usées et pluviales
 Fonds dominant : CM 136
 Fonds servant : C 135
 Eyal : 150€

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 19/12/2017	Référence d'enlèvement : 7404P01 2017P20342	Date de l'acte : 24/11/2017
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT Alexandre LONCHAMPT / ANNÉCY		

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 25/08/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7404P01 2017P20342 : Vente

Disposant, Donateur			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1			
Bénéficiaire, Donataire			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
2	T AIR ET LAC		833 138 514
Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
2	TP	ANNECY	CM 20
			CM 136
			Volume
			Lot

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 660.000,00 EUR

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 19/12/2017	Référence d'enlèvement : 7404P01 2017V10306	Date de l'acte : 24/11/2017
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS			
Rédacteur : NOT Alexandre LONCHAMPT / ANNECY			
Domicile élu : ANNECY en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 7404P01 2017V10306 : Privilège de prêteur de deniers

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
	BANQUE DE SAVOIE		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
1	T AIR ET LAC		833 138 514

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 25/08/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7404P01 2017V10306 : Privilège de prêteur de deniers

Immeubles					
Prop Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ANNECY	CM 20		
			CM 136		

Montant Principal : 335.000,00 EUR Accessoires : 67.000,00 EUR Taux d'intérêt : 2,00 %
 Date extrême de exigibilité : 24/11/2019 Date extrême d'effet : 24/11/2020

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 20/09/2018	Référence d'enlèvement : 7404P01 2018P15424	Date de l'acte : 31/08/2018
Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE			
Rédacteur : NOT Alexandre LONCHAMPT / ANNECY			

Disposition n° 1 de la formalité 7404P01 2018P15424 : Etat descriptif de division et règlement de copropriété

Disposants			
Numéro	Désignation des Personnes		Date de Naissance ou N° d'identité
1	TAIR ET LAC		833 138 514

Immeubles			
Commune	Désignation Cadastre	Volume	Lot
ANNECY	CM 20		
	CM 136		
ANNECY	CM 20		
	CM 136		
			1 à 21

Complément : Création de la copropriété "T'Air et Lac", sise à ANNECY, 3 route du Semnoz.
 a) Assiette foncière : parcelles cadastrées section CM n° 20 et 136 ;
 b) Division en 21 lots numérotés de 1 à 21 ;
 c) Tandèmes généraux exprimés en 10.000èmes.

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 20/09/2018	Référence de dépôt : 7404P01 2018D28033
Nature de l'acte : CORRECTION DE FORMALITE de la formalité initiale du 10/04/2003 Sages : 7404P01 Vol 2003P N° 5657		
Rédacteur : /		

Disposition n° 1 de la formalité 7404P01 2018D28033 : Disposition technique

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1973 AU 25/08/2022

Immeuble Mère		Immeuble Filles									
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
ANNECY		CM 20				ANNECY		CM 20			
		CM 123			1	ANNECY		CM 136			A
ANNECY		CM 20				ANNECY		CM 135			A
		CM 123			2						A
ANNECY		CM 20									
ANNECY		CM 136			A						
ANNECY		CM 135			A						

Complément : La présente correction, de caractère technique et à usage strictement interne du service de la publicité foncière, modifie les modalités de publication (identification et changements affectant les immeubles) de la formalité publiée le 10/04/2003, vol. 2003 P n° 5657, afin de permettre l'identification des immeubles (lot 1) créés aux termes de l'acte publié le 20/09/2018, vol. 2018 P n° 15424.
Elle ne modifie en rien la situation juridique des immeubles concernés.

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 03/05/2019	Référence d'enlèvement : 7404P01 2019P7560	Date de l'acte : 11/04/2019
Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT			
Rédacteur : NOT Alexandre LONCHAMPT / ANNECY			

Disposition n° 1 de la formalité 7404P01 2019P7560 : Vente

Disposant, Donateur	
Numéro	Désignation des personnes
1	T'AIR ET LAC
	Date de naissance ou N° d'identité
	833 138 514

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 25/08/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7404P01 2019P7560 : Vente

Bénéficiaire, Donataire				Date de naissance ou N° d'identité	
Numéro				2	
Désignation des personnes					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	ANNECY	CM 20 CM 136		3 13 18

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 303.000,00 EUR

Complément : Clause résolutoire

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 07/05/2019	Référence d'enlèvement : 7404P01 2019V3948	Date de l'acte : 10/04/2019
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS			
Rédacteur : NOT Delphine GARREL / SALINS-FONTAINE			
Domicile élu : SALINS-FONTAINE en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 7404P01 2019V3948 : Privilège de prêteurs de deniers

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES
Date de Naissance ou N° d'identité	

Disposition n° 1 de la formalité 7404P01 2019V3948 : Privilège de prêteurs de deniers

Propriétaire Immeuble / Contre		Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes		
1			
Immeubles			
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale
		ANNECY	CM 20 CM 136
			Volume
			Lot
			3 13 18

Montant Principal : 200.000,00 EUR Accessoires : 40.000,00 EUR Taux d'intérêt : 1,69 %
Date extrême d'exigibilité : 10/05/2039 Date extrême d'effet : 10/05/2040

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 25/06/2020	Référence d'enlissement : 7404P01 2020S37	Date de l'acte : 18/06/2020
	Nature de l'acte : SAISIE PENALE		
	Rédacteur : ADM VICE PRESIDENT TRIBUNAL JUDICIAIRE (AGRASC) / BORDEAUX		

FORMALITE EN ATTENTE

Conformément aux dispositions du 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955, il vous appartient de déposer une nouvelle demande de renseignements pour connaître le sort des formalités révisées en attente et non régularisées.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 16/09/2020	Référence d'enlissement : 7404P01 2020S63	Date de l'acte : 12/08/2020
	Nature de l'acte : 2020S37 SAISIE RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 26/06/2020 Sages : 7404P01 Vol 2020S N° 37		
	Rédacteur : ADM AGRASC / PARIS		
	Domicile élu : PARIS		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1973 AU 25/08/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7404P01 2020S63 : Saisie pénale.

Créanciers				Date de Naissance ou N° d'identité	
Numéro	Désignation des personnes				
	ETAT				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes			Date de Naissance ou N° d'identité	
1					
Immeubles					
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		ANNECY	CM 20 CM 136		3 13 18

Complément : Régularisation en ce qui concerne l'assise de copropriété.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 26/08/2022 AU 12/06/2023

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	"Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants	Numéro d'archivage Provisoire
16/11/2022 D38226	HYPOTHEQUE LEGALE ADM SIP ANNECY ANNECY	16/11/2022	TRESOR PUBLIC		7404P01 V09075
08/02/2023 D05038	MENTION EN MARGE DE SAISIE autorisant la vente forcée de la formalité initiale du Sages : 7404P01 Vol: 2020S N° 37 ADM TRIBUNAL JUDICIAIRE de BORDEAUX BORDEAUX	21/11/2022	ETAT		7404P01
12/06/2023 D18875	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI NEGRI Frédérique ANNECY	26/04/2023	CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE RHONE ALPES		7404P01 S00040

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Fin du document informatisé Fidji



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
ANNECY**

7, rue Dupanloup
74040 ANNECY CEDEX
Téléphone : 0450884775
Mél : spf.annecy@dgfip.finances.gouv.fr

M^{lle} JULLIAND CELINE
5 RUE DE L'HOTEL DIEU
74200 THONON LES BAINS

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidi pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 13/06/2023

7404P01 2023F780

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1973 au 12/06/2023

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

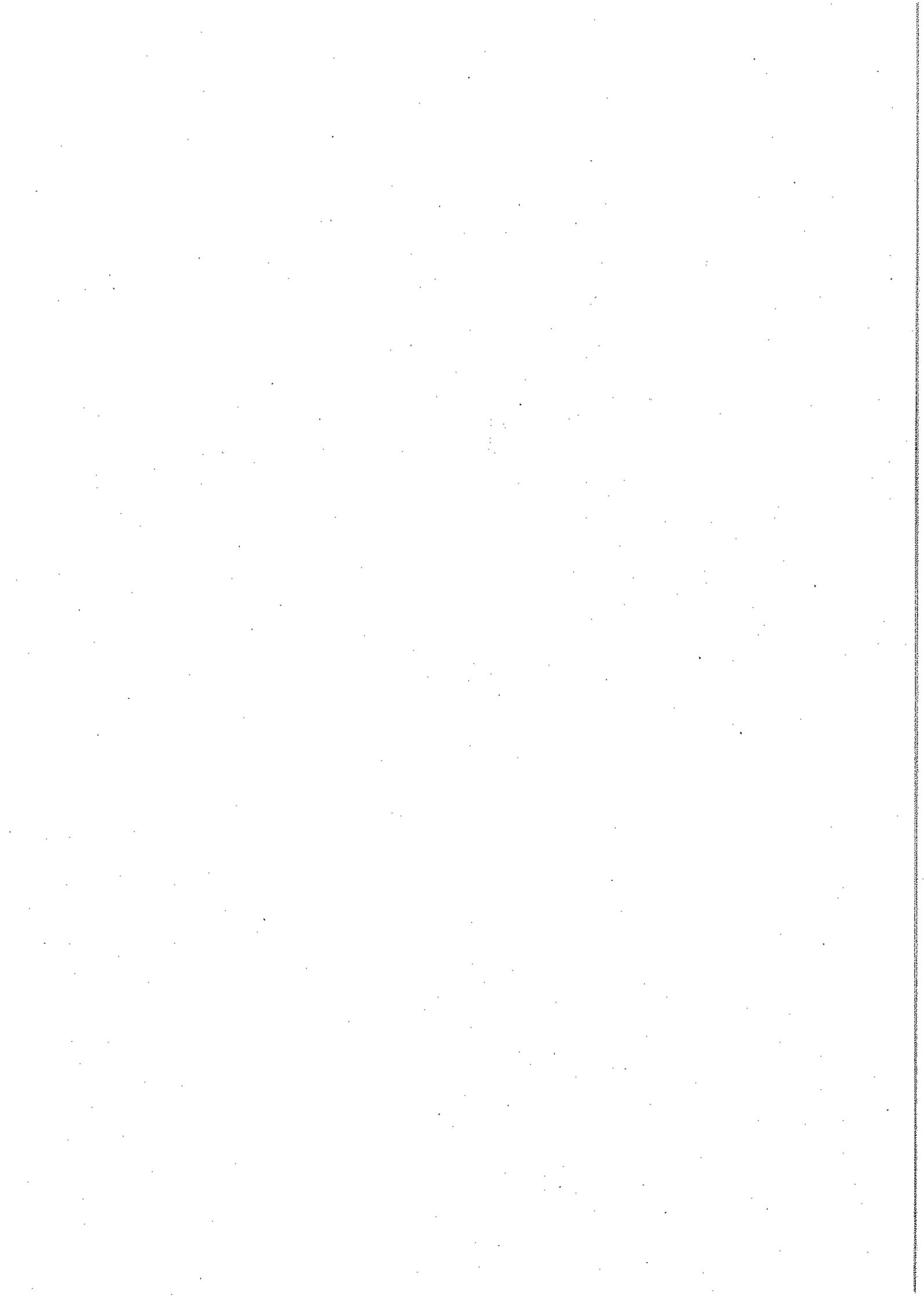
Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
10	ANNECY	CM 20		(A)
		CM 136		(A)
				3 (A)
				13 (A)
				18 (A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 10/04/2003	références d'enlissement : 7404P01 2003P5657	Date de l'acte : 28/02/2003
	nature de l'acte : PARTAGE & ANNULATION d EDD & RGT de COPR.(DA 2022 C ANNECY)		
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 19/12/2017	références d'enlissement : 7404P01 2017P20342	Date de l'acte : 24/11/2017
	nature de l'acte : VENTE		
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 19/12/2017	références d'enlissement : 7404P01 2017V10306	Date de l'acte : 24/11/2017
	nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS		
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 20/09/2018	références d'enlissement : 7404P01 2018P15424	Date de l'acte : 31/08/2018
	nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE		

N° d'ordre : 5	date de dépôt : 20/09/2018	références d'enlèvement : 7404P01 2018028033	nature de l'acte : CORRECTION DE FORMALITE de la formalité initiale du 10/04/2003 Sages : 7404P01 Vol 2003P N° 5657
N° d'ordre : 6	date de dépôt : 03/05/2019	références d'enlèvement : 7404P01 2019P7560	nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
N° d'ordre : 7	date de dépôt : 07/05/2019	références d'enlèvement : 7404P01 2019V3948	nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS
N° d'ordre : 8	date de dépôt : 26/06/2020	références d'enlèvement : 7404P01 2020S37	nature de l'acte : SAISIE PENALE
N° d'ordre : 9	date de dépôt : 16/09/2020	références d'enlèvement : 7404P01 2020S63	nature de l'acte : 2020S37 SAISIE RECTIFICATIVE VALANT REPRISE POUR ORDRE de la formalité initiale du 26/06/2020 Sages : 7404P01 Vol 2020S N° 37





SAGE
&
ASSOCIÉS

HUISSIERS DE JUSTICE

ANNECY

Me Jean-Marie HUGON

Me Frédérique NEGRI
Commissaire de Justice Salariée
1, Rue de Narvik
74000 ANNECY
☎ : 04.50.51.06.36

CHAMBERY

Me Laure VIVARELLI
1, place de la libération
73000 CHAMBERY
☎ : 04.79.70.21.19

sageetassocies.c@huissier-justice.fr

Le FAYET-ST-GERVAIS

Me Jean-Jacques SAGE
Commissaire de Justice Honoraire
Me David SUBIT
135, Avenue de la Gare
-BP6- 74190 LE FAYET
☎ : 04.50.93.61.42

Bureau secondaire à CHAMONIX :
32 Rue Melbronner
74400 CHAMONIX-MONT-BLANC
☎ : 04.50.53.27.02

CLUSES

Me Colin PAYRAUD
133, Rue de l'Arve
74300 CLUSES
☎ : 04.50.34.42.61

**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

**ACTE DE COMMISSAIRE
DE JUSTICE**

- SECOND ORIGINAL -

Paiement Internet : sageetassocies.fr



Paiement à distance
par carte bancaire
Tel : 04.50.93.61.42

par virement bancaire

RIB 30003 01075 00022038016 11
IBAN FR76 3000 3010 7500 0220 3801 611
BIC SOGEFRPP

- TRES IMPORTANT -
Nouvelles Coordonnées
Bancaires ci-dessus

COUT DE L'ACTE

Décret N° 2015-230 du 26 février 2016

Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs des Hd

DROITS FIXES	
Emolument Art. R444-3 :	51,07
DROIT D'ENGAGEMENT DE POURSUITES Article A444-15 :	0,00
FRAIS DE DEPLACEMENT	
Article A444-46 :	7,67

MONTANT H.T.	58,74
TVA 20,00 %	11,75
Taxe forfait. art 302	0,00
Frais Postaux	10,34
TOTAL TTC	80,83

Réf : GC/V23 01203 02

Ref.GC/V23 01203 02

PROCES VERBAL DE RECHERCHES INFRUCTUEUSES

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE DEUX AOUT

A la requête de :

S.A. CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE RHONE ALPES dont le siège social est 42 boulevard Eugène Deruelle B.P. 3276 69404 LYON CEDEX 03 société inscrite au RCS de LYON sous len°384 006 029, poursuites et diligences de son Président en exercice, domicilié es-qualité audit siège.

Nous, SAS SAGE ET ASSOCIES, Huissiers de Justice Associés dont le siège social est sis 135 avenue de la Gare à Saint-Gervais-Les-Bains - Le Fayet, agissant par Maître Laure VIVARELLI, Commissaire de Justice à Chambéry, y demeurant 1, Place de la Libération, soussignée,

Chargés de signifier une assignation à comparaître à l'audience d'orientation signifiée au débiteur devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'Annecy, dont copie est annexée au présent procès-verbal.

A [REDACTED] dont la dernière demeure connue, déclarée par le requérant est la suivante :

Nous nous sommes présentés ce jour à la demeure sus-indiquée.

Nous avons constaté qu'il n'y avait aucune personne répondant à l'identification du destinataire de l'acte.

En conséquence, il a été procédé à toutes les diligences utiles pour retrouver le destinataire de l'acte :

- Pas de boîte aux lettres, ni de porte au nom de la société ni au nom [REDACTED]
- Nous avons contacté la Mairie de [REDACTED] qui a indiqué ne pas connaître [REDACTED]
- Les services postaux ne nous ont pas communiqué de renseignements dans les délais impartis.
- Le lieu de travail [REDACTED] est inconnu à ce jour.
- Recherches vaines sur les annuaires électroniques (pages blanches, pages jaunes).
- Nos recherches sur le site internet www.pappers.fr ont révélé que, d'une part, [REDACTED] ou demeurait inscrite au registre du commerce et des sociétés, et que le siège social demeurait l'adresse sus indiquée. D'autre part, ces recherches ont révélé que [REDACTED]

-Dans un autre dossier ouvert en notre étude nous disposions du numéro de téléphone [REDACTED]

Après l'avoir contacté, celui-ci a confirmé que [REDACTED] cette adresse il y a quelques années, il nous a également informé que [REDACTED]

[REDACTED] précisions supplémentaires.

Ces diligences ainsi effectuées n'ayant pas permis de retrouver le destinataire de l'acte, nous soussignés, constatons que celui-ci n'a plus d'activité au lieu indiqué comme siège social sur le registre du commerce et que le gérant et son associé n'ont ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus.

Deux copies du présent procès-verbal, auxquelles ont été ajoutées les mentions prescrites par l'article 659 alinéa 3 du Code de Procédure Civile, ont été envoyées ce jour au destinataire de l'acte, à l'adresse sus-indiquée, la première par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et la seconde par lettre simple. A chacune de ces deux lettres, est jointe une copie de l'acte objet de la signification.

Le présent acte comporte 2 feuilles, ainsi qu'une copie de l'acte objet de la signification

DONT ACTE.

Et de tout ce que dessus, nous avons fait et rédigé le présent procès verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent vaut signification de l'acte initial.



Signé par
Me Laure VIVARELLI
Commissaire de Justice

ANNECY

Me Jean-Marie HUGON

Me Frédérique NEGRI
Commissaire de Justice Salariée
1, Rue de Narvik
74000 ANNECY
☎ : 04.50.51.06.36

CHAMBERY

Me Laure VIVARELLI
1, place de la libération
73000 CHAMBERY
☎ : 04.79.70.21.19

sageetassocies.c@huissier-justice.fr

Le FAYET ST-GERVAIS

Me Jean-Jacques SAGE
Huissier de Justice Honoraire
Me David SUBIT
135, Avenue de la Gare
-BP6- 74190 LE FAYET
☎ : 04.50.03.61.42

Bureau secondaire à CHAMONIX :
32 Rue Halbronner
74400 CHAMONIX-MONT-BLANC
☎ : 04.50.53.27.02

CLUSES

Me Colin PAYRAUD
133 rue de l'Arve
74300 CLUSES
☎ : 04.50.34.42.61

**ACTE
DE COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

SECOND ORIGINAL

Réf : DS/V2301203-01 2607

**ASSIGNATION A COMPARAITRE A L'AUDIENCE
D'ORIENTATION SIGNIFIEE AU DEBITEUR DEVANT
LE JUGE DE L'EXECUTION
PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANNECY**

A :

[REDACTED]
agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

A LA DEMANDE DE :

LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE RHONE ALPES - CERA
dont le siège social est 42 boulevard Eugène Deruelle
B.P. 3276

69404 LYON CEDEX 03

agissant poursuites et diligences de son Président du Directoire en exercice, domicilié en cette qualité
audit siège.

CORRESPONDANT :

Maitre
JULIAND Céline
Avocat 5 rue l'Hôtel-Dieu
74200 THONON LES BAINS



Signé par
Me Laure VIVARELLI
Commissaire de Justice

Me Céline JULIAND
Immeuble Le Concorde
5, rue de l'Hôtel-Dieu
74200 THONON LES BAINS
Tél : 04.50.76.78.41 - celinejuliand@gmail.com

222439

S.A.S. SAGE & ASSOCIES
Huissiers de Justice Associés
Office de Chambéry
1, Place de la Libération
73000 CHAMBERY

**ASSIGNATION A COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION
SIGNIFIEE AU DEBITEUR DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION
PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANNECY**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE : DEUX AOUT

A LA REQUÊTE DE :

La **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE RHONE ALPES - CERA**, Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code monétaire et financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 1 150 000 000 euros, dont le siège social est situé 116, Cours Lafayette - BP 3276 - 69404 LYON cedex 03, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 384 006 029, Intermédiaire d'assurance, immatriculé à l'ORIAS sous le n°07 004 760, et titulaire de l'Identifiant unique REP Papiers n° FR232581_03FWUB (BPCE - SIRET 493 455 042), agissant poursuites et diligences de son Président du Directoire en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ;

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'avocat au Cabinet de la **SCP BREMANT-GOJON-GLESSINGER-SAJOUS**, Avocat au Barreau d'ANNECY, demeurant 31 rue Sommeiller à ANNECY (74000)

Et ayant pour avocat plaçant, **Me Céline JULIAND**, Avocat inscrit au Barreau de THONON-LES-BAINS, demeurant Immeuble le Concorde, 5, rue de l'Hôtel-Dieu à THONON-LES-BAINS (74200) ;

J'AI, COMMISSAIRE DE JUSTICE SOUSSIGNE :

Nous, SAS SAGE ET ASSOCIES, Huissiers de Justice Associés dont le siège social est sis 135 avenue de la Gare à Saint-Gervais-Les-Bains - Le Fayet, agissant par Maître Laure VIVARELLI, Huissier de Justice à Chambéry, y demeurant 1, Place de la Libération, soussigné,

DONNE ASSIGNATION A :

_____ société civile immobilière au capital de 1.000 €, inscrite au RCS de CHAMBERY sous le _____ dont le siège social est _____ agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège ;

OU ETANT ET PARLANT A :

Comme indiqué dans le procès-verbal de signification

D'AVOIR A COMPARAITRE LE

JEUDI CINQ OCTOBRE DEUX MILLE VINGT TROIS

A QUATORZE HEURES

(05.10.2023 à 14h00)

A l'audience et par-devant le Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ANNECY (74200), siégeant au Palais de Justice de ladite ville sis 51 rue Sommeiller à ANNECY (74000).

ET PAR LE MEME ACTE ET A MEME REQUETE ET PARLANT DE LA MEME MANIERE, AI FAIT SOMMATION

De prendre connaissance des conditions de la vente figurant au cahier des charges qui peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution, au Palais de Justice de ladite ville sis 51 rue Sommeiller à ANNECY (74000), où il sera déposé cinq jours ouvrables au plus tard après notification de la présente assignation, ou au Cabinet de l'Avocat du créancier poursuivant.

TRES IMPORTANT

Vous êtes tenu de comparaître personnellement à cette audience ou de vous y faire représenter dans les conditions ci-dessous indiquées conformément aux dispositions prévues par l'article R. 322-5 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

Et en vertu des dispositions précitées, je vous indique :

1. Que l'audience d'Orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie.
2. Que si vous n'êtes pas présents ou représentés par un avocat au Barreau d'ANNECY régulièrement constitué à cette audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par le créancier.
3. Vous précisant que la mise à prix telle que fixée dans le cahier des conditions de vente s'élève à la somme de **170.000 € (CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS)**. Vous avez la possibilité d'en contester le montant pour insuffisance manifeste.
4. **A PEINE D'IRRECEVABILITE, TOUTE CONTESTATION OU DEMANDE INCIDENTE DOIT ETRE DEPOSEE AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION PAR CONCLUSIONS D'AVOCAT AU PLUS TARD LORS DE L'AUDIENCE.**

5. Rappel des dispositions de l'article R. 322-16 du Code des Procédures Civiles d'exécution :

« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code ».

6. Rappel des dispositions de l'article R. 322-17 du Code des Procédures Civiles d'exécution :

« La demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation ».

7. Si vous en faites la demande, vous pouvez bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, si vous remplissez les conditions de ressources prévues par la loi N° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret N° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi.

RAISONS DU PROCES

La requérante est créancière de [REDACTED] en vertu :

1. De la copie exécutoire d'un acte de Maître Delphine GARREL, Notaire associé de la « SAS ALPES ALLIANCES DSD NOTAIRES » titulaire d'un office notarial à SALINS-FONTAINE, en date du 10 avril 2019, contenant prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE-ALPES au profit [REDACTED],
2. D'une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la publicité foncière d'ANNECY en date du 07 mai 2019 sous les références 2019 V 3948 ;
3. De l'ordonnance aux fins d'autorisation d'engagement de procédure civile d'exécution sur un bien sous saisie pénale rendue le 31.10.2022 par le Vice-Président chargé de l'instruction du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX et son rectificatif en date du 21.11.2022, mentionnée en marge de la saisie pénale publiée auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY le sous le n° 2023 D 5038.

Il a été délivré un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de la SAS SAGE et ASSOCIES, Commissaires de Justice, en date du 26.04.2023 publié le 12.06.2023 auprès du Service de la Publicité Foncière d'ANNECY sous les références 2023 S 40.

Portant sur les biens suivants :

Sur la commune d'ANNECY (74), dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis situé 05 route du Semnoz cadastrés section CM n°136 pour 41 a 93ca et CM n°20 pour 39 ca soit un total de 42 a 32 ca à savoir les lots n° 3, 13 et 18 ;

Etat descriptif de division et Règlement de copropriété :

Aux termes d'un acte reçu par Me Alexandre LONCHAMPT, Notaire à ANNECY (74), le 31.08.2018 cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division publié auprès du service de la publicité foncière d'ANNECY le 20.09.2018, volume 2018 P n° 15424.

Tels que lesdits biens s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous les droits y attachés sans aucune exception ni réserve lors même qu'il y aurait omission dans la désignation ci-dessus, ensemble les immeubles par destination qui en dépendent et les améliorations qui pourraient y avoir été faites par la suite.

Le débiteur n'a pas réglé les sommes dues dans le délai qui lui était imparti dans le commandement.

Le créancier poursuivant est dès lors recevable et fondé à assigner en vue de l'audience d'orientation, prescrite par les articles R. 322-15 à R.322-19 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, au cours de laquelle le Juge doit, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

- Vérifier que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont remplies ;
- Statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes,
- Déterminer les modalités de poursuite de la procédure étant précisé que la procédure intervient suite à une autorisation donnée par le Juge d'Instruction près le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX dans le cadre d'une saisie pénale ordonnée en date du 18.06.2020 et qu'il convient dès lors de se référer aux dispositions des articles 706-141 du Code de Procédure Pénale et notamment aux dispositions de l'article 706-146 dudit Code qui précise en son alinéa 1^{er} : « Si le maintien de la saisie du bien en la forme n'est pas

nécessaire, un créancier muni d'un titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible peut être autorisé, dans les conditions prévues à l'article 706-144, à engager ou reprendre une procédure civile d'exécution sur le bien, conformément aux règles applicables à ces procédures. Toutefois, il ne peut alors être procédé à la vente amiable du bien et la saisie pénale peut être reportée sur le solde du prix de cession, après désintéressement des créanciers titulaires d'une sûreté ayant pris rang antérieurement à la date à laquelle la saisie pénale est devenue opposable. Le solde du produit de la vente est consigné. En cas de classement sans suite, de non-lieu ou de relaxe, ou lorsque la peine de confiscation n'est pas prononcée, ce produit est restitué au propriétaire du bien s'il en fait la demande ».

La vente amiable est dès lors prohibée.

Le jugement à intervenir devant mentionner le montant de la créance du poursuivant, la CAISSE D'EPARGNE RHONE-ALPES précise que sa créance, arrêtée au 24.11.2022, s'élève à la somme de 194.721,60 € outre frais et intérêts et se décompose comme suit :

Echéances impayées du 10/06/2021 au 10/04/2022	11.773,75 €
Capital restant dû au 10/04/2022	175.919,01 €
Indemnité de résiliation ¹ 0,845 %	1 486,56 €
Intérêts de retard du 10/04/2022 au 24/11/2022	5.542,28 €
Intérêts postérieurs	MEMOIRE
Frais de procédure y compris coût du présent acte :	MEMOIRE
Soit un TOTAL sauf MEMOIRES erreurs ou omissions au 24.11.2022 de :	194.721,60 €

TAUX DES INTERETS DE RETARD : taux contractuel majoré² soit 4,69 %

En cas de vente forcée ordonnée, il est demandé au Juge de l'Exécution de fixer la date de l'audience dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de la décision.

¹Prévue à la page 21 et 26 de l'acte authentique de prêt

²Prévue à la page 21 de l'acte authentique de prêt

Dans l'éventualité où conformément à l'article R. 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, la vente forcée serait ordonnée, la requérante est fondée, conformément à l'article R. 322-26 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, à solliciter la désignation de la SAS SAGE et ASSOCIES, Commissaires de Justice à ANNECY (74000), ou tel autre commissaire de Justice qu'il plaira à Monsieur le Juge de l'Exécution de désigner, à l'effet d'assurer une visite des biens, afin de permettre aux éventuels acquéreurs d'être parfaitement renseignés sur leur nature et consistance, lequel commissaire de Justice pourra se faire assister si besoin est de deux témoins, d'un serrurier et de la force publique pour y procéder.

Enfin, les dépens devront être passés en frais privilégiés de vente.

OBJET DE LA DEMANDE

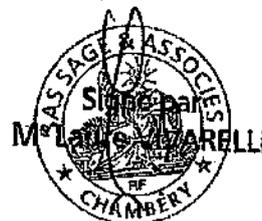
En conséquence, la CAISSE D'EPARGNE RHONE-ALPES, demande au Juge de l'Exécution de :

Vu les dispositions des articles L. 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

Vu les dispositions des articles R. 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution ;

- Constaté que le créancier poursuivant, titulaire d'une créance liquide et exigible, agit en vertu d'un titre exécutoire, comme il est dit à l'article L.311-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,
- Constaté que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables au sens de l'article L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,
- Statuer sur les éventuelles contestations et demandes incidentes,
- Déterminer les modalités de poursuite de la procédure,
- Mentionner le montant de la créance du créancier poursuivant au **24.11.2022** pour la somme de **194.721,60 €** outre frais et intérêts postérieurs au taux de 4,69 % jusqu'à parfait paiement,
- En cas de vente forcée : fixer la date de l'audience de vente et déterminer les modalités de visite de l'immeuble, comme demandé ci-dessus,
- Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente.

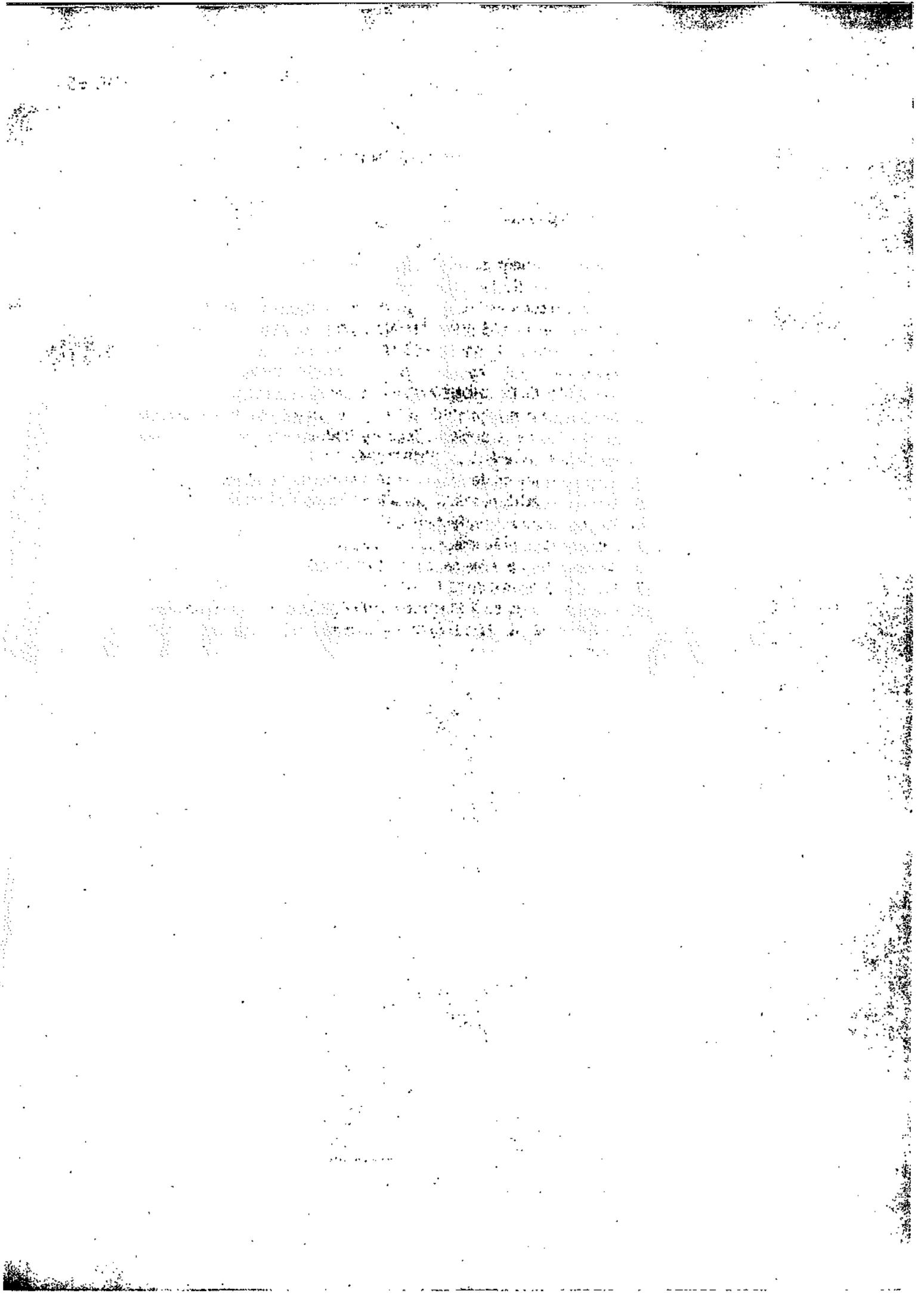
SOUS TOUTES RESERVES



BORDEREAU DE PIECES

A l'appui des présentes, il sera versé les pièces suivantes :

1. Commandement de payer valant saisie délivré par la SAS SAGE et ASSOCIES en date du 26.04.2023 ;
2. Copie exécutoire d'un acte de prêt de Me Delphine GARREL, Notaire associé de la « SAS ALPES ALLIANCES DSD NOTAIRES » titulaire d'un office notarial à SALINS-FONTAINE, en date du 10 avril 2019, contenant prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE-ALPES au profit de la ██████████,
3. Bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la publicité foncière d'ANNECY en date du 07 mai 2019 sous les références 2019 V 3948 ;
4. Lettre de mise en demeure à la ██████████ du 31.03.2022 ;
5. Lettre de déchéance du terme à la ██████████ du 29.04.2022 ;
6. Tableau d'amortissement effectif ;
7. Décompte du prêt arrêté au 24.11.2022 ;
8. Ordonnance de saisie pénale du 18.06.2020
9. Saisie rectificative du 12.08.2020
10. Ordonnance du Juge d'Instruction de BORDEAUX et son ordonnance rectificative du 21/11/2022 mentionnée en marge de la saisie pénale.



COUTS DE L'ACTE V 2301203 01

No personnes	0	1
Droits Article R444-3 C.Cm	36,18	36,18
Frais de déplacement Art. AAAA-48 C.Cm	7,67	7,67
<hr/>		
HORS TAXES	43,85	43,85
TVA 20,00 %	8,77	8,77
Taux Roste	2,20	0,00
<hr/>		
COUT D'ACTE EN EURO	54,82	52,62

