

VENTE D'IMMEUBLE

Par la [REDACTED]

Au profit de la société [REDACTED]

10051605

CF/CLR/

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE TRENTÉ ET UN MAI

A DRUMETTAZ-CLARAFOND (Savoie), 183 chemin des Teppes – Espace AIX SUD, dans les locaux de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
PARDEVANT Maître Catherine FERNOUX, Notaire associé de la Société à Responsabilité Limitée dénommée « FERNOUX - TOMASZEK, Notaires Associés », titulaire de l'office notarial dont le siège est à GRESY-SUR-AIX (73100), 20 route des Gorges du Sierroz,

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Eric MOYNE-PICARD, notaire à ANNEMASSE CEDEX (74101), 2 PLACE DU CLOS FLEURY, BP 186 , assistant le VENDEUR.

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE  
IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée [REDACTED]

Société civile immobilière dont le siège est à SEYNOD (74600), 2 avenue Zanaroli, identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

ACQUEREUR

La Société dénommée [REDACTED]

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée [REDACTED] acquiert la pleine propriété des BIENS objet de la vente.



PRETEUR

La Société dénommée **CREDIT COOPERATIF**, Société coopérative de banque populaire dont le siège est à NANTERRE (92000), 12 boulevard Pesaro-CS, identifiée au SIREN sous le numéro 349974931 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

[REDACTED] Ici présente, agissant en qualité d'associée et cogérante de la société, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à SEYNOD, du 17 février 2022, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

[REDACTED] est représentée à l'acte par Maître Capucine METZGER, avocate domiciliée professionnellement à MERY (73420), 101 rue Maurice Herzog, ainsi qu'il résulte des pouvoirs qui lui ont été conférés par [REDACTED] dont un exemplaire est demeuré annexé aux présentes.

[REDACTED] agissant lui-même en qualité de Président de la [REDACTED]

[REDACTED] agissant elle-même en sa qualité de président [REDACTED]

[REDACTED] agissant elle-même en qualité de présidente de [REDACTED]

- La Société dénommée **CREDIT COOPERATIF** est représentée à l'acte par Madame Coralie LAURENT, clerc en l'Etude de Maître Catherine FERNOUX, Notaire soussignée.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Madame Aurélie FOREST, employée de notaire, domiciliée professionnellement à GIVORS (Rhône), 23 rue Denfert Rochereau,

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à GIVORS (Rhône) du 30 mai 2022 dont l'original est demeuré ci-annexé.

Ladite Madame FOREST agissant :

. en qualité de mandataire du CREDIT COOPERATIF anciennement dénommée BANQUE FRANCAISE DE CREDIT COOPERATIF, par abréviation « B.F.C.C. », Société Coopérative Anonyme de Banque Populaire à capital variable, ayant son siège social à NANTERRE CEDEX (92024) 12 Boulevard Pesaro CS 10002, identifiée au SIREN sous le numéro 349.974.931, et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

. au nom et pour le compte de Monsieur Patrick PRUD'HOMME, Directeur des Affaires Juridiques, domicilié professionnellement à NANTERRE (92000) 12 Boulevard de Pesaro.

Aux termes d'une procuration authentique, avec faculté de substitution, reçue par Maître Marie Françoise LEDUC, notaire associé à PARIS (17<sup>ème</sup>), le 15 septembre 2021.

Ledit Monsieur Patrick PRUD'HOMME, agissant en sa dite qualité en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Benoit CATEL en date du 13 mars 2020.

Ledit Monsieur CATEL, agissant en qualité de Directeur Général du CREDIT COOPERATIF, fonction à laquelle il a été nommé à compter du 7 novembre 2019 aux termes d'une délibération du Conseil d'administration du 21 octobre 2019 dont un extrait certifié conforme de ladite délibération a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Marie-Françoise LEDUC, notaire susnommée, le 5 février 2020.

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

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

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

Concernant [REDACTED]

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant [REDACTED]

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

#### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "PRETEUR" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Le mot "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble dont dépendent les BIENS objet des présentes.
- Les mots "BIENS" ou "BIEN" ou "LOTS" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est

précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

#### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

#### IDENTIFICATION DU BIEN

##### DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à ANNECY (HAUTE-SAVOIE) (74600) 2 Avenue Zanaroli, SEYNOD.

Cet ensemble immobilier est composé de trois groupes, savoir :

LE GROUPE UN - situé au Nord, comprenant :

Un rez-de-chaussée,

Trois étages ou niveaux,

Le tout à usage mixte de locaux commerciaux et d'habitation.

LE GROUPE DEUX - situé au Sud, comprenant :

Un rez-de-chaussée,

Trois étages ou niveaux,

LE GROUPE TROIS: comprenant cinquante-six parkings,

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
268	AT	0137	2 AV HENRI ZANAROLI	00 ha 40 a 72 ca

Formant le lot numéro VINGT-DEUX (22) du lotissement de la zone Industrielle de Barral, approuvé par un arrêté de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie du 7 juin 1967, modifié par un arrêté de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie du 9 novembre 1972.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### DANS LE GROUPE UN - Situé au Nord Au premier étage ou niveau 1

##### Les lots de copropriété suivants :

###### Lot numéro six (6)

Un local 101 d'une superficie de 52,67m<sup>2</sup>.

Et les mille six cent quatre-vingts /cent millièmes (1680 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre cent vingt-cinq /dix millièmes (425 /10000 èmes) dcharges du groupe UN .

Et les quatre cent soixante-cinq /dix millièmes (465 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

###### Lot numéro sept (7)

Un local 102 d'une superficie de 16 m<sup>2</sup>

Et les cinq cent dix /cent millièmes (510 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent vingt-neuf /dix millièmes (129 /10000 èmes) des charges du groupe UN

Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

###### Lot numéro huit (8)

Un local 102bis d'une superficie de 5 m<sup>2</sup>

Et les cent cinquante-neuf /cent millièmes (159 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et les quarante /dix millièmes (40 /10000 èmes) des charges du groupe UN  
 Et les quarante-quatre /dix millièmes (44 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro neuf (9)

Un local 103 d'une superficie de 16 m<sup>2</sup>

Et les cinq cent dix /cent millièmes (510 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et les cent vingt-neuf /dix millièmes (129 /10000 èmes) des charges du groupe UN.

Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro dix (10)

Un local 103bis d'une superficie de 5m<sup>2</sup>

Et les cent cinquante-neuf /cent millièmes (159 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et les quarante /dix millièmes (40 /10000 èmes) des charges du groupe UN

Et les quarante-quatre /dix millièmes (44 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro onze (11)

Un local 104 d'une superficie de 52,67m<sup>2</sup>

Et les mille six cent quatre-vingts /cent millièmes (1680 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre cent vingt-cinq /dix millièmes (425 /10000 èmes) des charges du groupe UN

Et les quatre cent trente-cinq /dix millièmes (435 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Lot numéro cent soixante-seize (176)

Un parking numéro 30

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et les un cinquante-sixième (1 /56 ème) des charges du groupe TROIS

Lot numéro cent soixante-dix-sept (177)

Un parking numéro 31

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et les un cinquante-sixième (1 /56 ème) des charges du groupe TROIS

Lot numéro cent soixante-dix-huit (178)

Un parking numéro 32.

Et les trente-huit /cent millièmes (38 /100000 èmes) des parties communes générales.

Et les un cinquante-sixième (1 /56 ème) des charges du groupe TROIS

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

Réunion de lots - Il est ici précisé que les lots numéros 6 à 11 ont été réunis de chef du VENDEUR et forment actuellement un seul et même local à usage commercial.

SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :

- 143,15 M<sup>2</sup> pour les lots numéros 6, 7, 8, 9, 10 et 11 réunis.

Il déclare, en outre, que ces mesures ont été effectuées par le cabinet ACTIV'EXPERTISE- ACTIV'ALPES HABITAT situé à ANNECY (74000), 129 avenue de Genève ainsi qu'il résulte d'un certificat de superficie en date du 16 janvier 2021 demeuré ci-annexé et qu'il n'a été effectué depuis la délivrance de ce certificat aucun aménagement susceptible de modifier cette superficie.

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

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

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

#### ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard BARRUCAND, notaire à ANNECY, le 19 juillet 1977, publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 19 juillet 1977 volume 6268 numéro 20.

L'état descriptif de division a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard BARRUCAND notaire à ANNECY le 11 juin 1980, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 4 juillet 1980, volume 7488, numéro 9.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Antoine MARQUET notaire à ANNECY le 23 mai 2019, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 5 juillet 2019, volume 2019P, numéro 11453.

Le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard BARRUCAND, notaire à ANNECY, le 21 juillet 1977, publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 1er août 1977 volume 6280 numéro 14.

#### ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

#### USAGE DU BIEN

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

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bernard BARRUCAND notaire à ANNECY le 30 mars 1979, publié au service de la publicité foncière de ANNECY le 7 mai 1979, volume 6943, numéro 24.

#### CHARGES ET CONDITIONS LIÉES AU CALCUL DE L'IMPÔT

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

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

#### PROPRIÉTÉ JOUSSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT CINQUANTE-HUIT MILLE EUROS (258 000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

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

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

DONT QUITTANCEDECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné ce jour concomitamment aux présentes.

Auprès de la société **CREDIT COOPERATIF** susnommée :

Prêt professionnel d'un montant de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE SIX CENT SIX EUROS (393 606,00 EUR)**, remboursable en 180 échéances mensuelles, au taux de 1,970%.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 5 juillet 2022 et celui de la dernière échéance le 5 juin 2037.

Date de péréemption de l'inscription : **CINQ JUIN DEUX MIL TRENTE-HUIT.**

PRET - ORIGINE DES FONDS-

Aux termes de l'acte susvisé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de deux cent cinquante-huit mille euros (258 000,00 eur) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de deux cent cinquante-huit mille euros (258 000,00 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds 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 l'article 2402 2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

HYPOTHEQUE COMPLEMENTAIRE

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de cent trente-cinq mille six cent six euros (135 606,00 eur) due au **PRETEUR** en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit dudit **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant ès-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.

Les inscriptions seront requises 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.

PUBLICATION

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

### DECLARATIONS FISCALES

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bernard BARRUCAND, notaire à ANNECY le 30 mars 1979 pour une valeur de quatre cent quinze mille huit cent cinquante-deux francs (415 852,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de ANNECY, le 7 mai 1979 volume 6943, numéro 24.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement translucide,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : ANNECY (74040) 7 rue Duponloup,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

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

- [REDACTED] titulaire de 15 parts sociales en nue-propriété numérotées de 1 à 15.
- [REDACTED] titulaire de 15 parts sociales en usufruit numérotées de 1 à 15 et 25 parts en pleine propriété numérotées de 16 à 40.
- [REDACTED] titulaire de 5 parts sociales numérotées de 56 à 60.
- [REDACTED] titulaire de 4 parts sociales numérotées de 52 à 55.
- [REDACTED] titulaire de 2 parts sociales numérotées de 48 et 49.
- [REDACTED] titulaire de 2 parts sociales numérotées de 50 et 51.
- [REDACTED] titulaire de 2 parts sociales numérotées de 41 à 42.
- [REDACTED] titulaire de 5 parts sociales numérotées de 43 à 47.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les parts représentatives du **BIEN** cédé sont détenues en pleine propriété par le **VENDEUR**.

**Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.**

Ils bénéficient de l'exonération de plus-values compte tenu de la durée de détention de l'immeuble dans leur patrimoine et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

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

#### IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'**ACQUEREUR** déclare avoir la qualité d'assujetti.

#### Engagement de revente

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de CHAMBERY (73018), 51 avenue de Bassens.
- Que son numéro SIREN est le 909440679.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu par l'article 1594 D du Code Général des Impôts, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment impartie et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'acquéreur d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

L'assiette des droits est de **DEUX CENT CINQUANTE-HUIT MILLE EUROS (258 000,00 EUR)**.

#### DROITS

			<u>Mt à payer</u>
Taxe départementale 258 000,00	x 0,70 %	=	1 806,00
Frais d'assiette 1 806,00	x 2,14 %	=	39,00
<b>TOTAL</b>			<b>1 845,00</b>

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	258 000,00	0,10%	258,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEEEXPOSE**AVANT-CONTRAT - SUBSTITUTION**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Chloé GRARD en date du 25 février 2021 il a été signé une promesse de vente par la société [REDACTED] vendeur aux présentes au profit de la société [REDACTED] avec possibilité pour cette dernière de substituer toute personne physique ou morale.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 30 mai 2022 la société [REDACTED] a substitué la société [REDACTED] Acquéreur aux présentes, dans tous ses droits et obligations pour l'acquisition du bien objet des présentes.

Une copie de cette convention est annexée aux présentes.

**ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION  
ET DE L'HABITATION**

L'acquéreur déclare ne pas destiner l'immeuble acquis à usage d'habitation. En conséquence, il reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation ou de réflexion de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

URBANISME - DROITS DE PREEMPTION**URBANISME**

**La note relative aux dispositions d'urbanisme et les certificats concernant la salubrité et l'existence d'éventuelles carrières sont annexés au présent acte.**

Il en résulte notamment que l'immeuble n'a pas fait l'objet de procédure d'interdiction d'habiter, d'injonction de travaux ni d'intervention administrative motivée par un arrêté de péril ou de mise en sécurité.

Le vendeur n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation de l'immeuble.

L'acquéreur, après avoir pris connaissance de ce document, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite par le notaire soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées depuis la date de délivrance dudit document, le tout sans recours contre le vendeur.

**DROIT DE PREEMPTION**

Droit de préemption urbain - L'immeuble étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entrant pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

**Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre en date du 27 octobre 2021 demeurée ci-annexée.** La cession dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Zone d'aménagement différé - La présente mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L.212-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme dans les zones d'aménagement différé.

En effet, l'immeuble n'est pas situé dans une zone d'aménagement différé ou dans le périmètre provisoire d'une zone d'aménagement différé, ainsi qu'il résulte de la note de renseignements d'urbanisme susénoncée.

Droit de préemption du locataire - La présente mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué en faveur des locataires d'habitation par l'article 15-II alinéa premier de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi n° 2006-685 du 13 juin 2006, l'immeuble étant libre de toute location.

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'a pas fait l'objet d'un congé pour vendre ni d'un congé pour reprise, et était loué précédemment au GRETA LAC qui a quitté les lieux le 4 septembre 2019 le tout ainsi qu'il résulte du constat d'état des lieux sortant en date du 4 septembre 2019 annexée.

#### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au propriétaire l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

Information générale sur les documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties, il est ici précisé que le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, huit documents. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si sa réglementation propre le nécessite.

Document constituant le dossier de diagnostic technique	Immeuble concerné	Objet du contrôle	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949	Présence de peinture ou autres revêtements comportant du plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux-plafonds, canalisations	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Etat des risques	Immeuble situé dans	Immeuble bâti	6 mois

<b>et pollutions</b>	<b>une zone couverte par un plan de prévention des risques</b>	<b>ou non</b>	
<b>Diagnostic de Performance énergétique (D.P.E)</b>	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (*)
<b>Etat de l'installation Intérieure d'électricité</b>	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
<b>Etat de l'installation d'assainissement non collectif</b>	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'égout	Entrée en vigueur au 1er janvier 2011	3 ans
<b>Information sur la présence d'un risque de mérrule</b>	Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti	indéterminée
<b>Zone de bruit</b>	Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	indéterminée
<b>Certificat de conformité du chauffage au bois</b>	Lorsque le bien est situé dans une commune définie à l'article L.222-4 du Code de l'environnement	Immeuble équipé d'un appareil de chauffage au bois	indéterminée

(\*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

- a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit après le 1er janvier 1949.

Par ailleurs, le vendeur déclare n'avoir reçu de la part du préfet du département, dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 et L.1334-2 du Code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble en vue de déterminer la présence de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le

risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique, relatifs à la lutte contre le saturnisme.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

A titre d'information, il est ici rappelé que l'usage de l'amiante a été totalement interdit en 1997. Toutefois, il est toujours présent dans de très nombreux bâtiments construits avant cette date et les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions dégradant le matériau (perçage, ponçage, découpe, friction...).

**A) En ce qui concerne les parties privatives**, et conformément aux dispositions de l'article R.1334-16 du Code de la santé publique, le vendeur a produit un état précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel état est demeuré ci-annexé.

*De cet état, il résulte la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante mais uniquement de la liste A, dans les conclusions suivantes:*

**1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :**

- des matériaux et produits de la liste A ayant déjà fait l'objet d'analyse, statués ne contenant pas d'amiante : Faux plafonds (Cuisine; WC; Pièce 1; Pièce 2) Faux plafonds (Dgt 1; Bureau 1; Dgt 2; Dgt 3; Bureau 2; Bureau 3; Bureau 4; Bureau 5)

**1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré - de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.**

Cet état a été établi le 22 juin 2021, par la société ACTIV'EXPERTISE, le cabinet ACTIV'ALPES HABITAT situé à ANNECY (74000), 129 avenue de Genève, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

**B) En ce qui concerne les parties communes**, le vendeur déclare qu'un "dossier technique amiante" a été constitué conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-5 du Code de la santé publique. Une copie de ce dossier est annexé aux présentes.

Par conséquent, et conformément aux dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-29-7 du Code de la santé publique, une copie de la fiche récapitulative contenue dans ledit "dossier technique amiante", de laquelle il résulte l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante, tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, est demeurée ci-annexée.

Il est ici précisé que le ou les documents susvisés ont été établis par un contrôleur technique ou un technicien de la construction certifiant avoir obtenu l'attestation de compétence prévue par l'article R.1334-23 du Code de la santé publique.

Termites - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.126-6 et L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Etat de l'installation intérieure de gaz - *L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation*, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa

rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 Janvier 2020, imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, imposant la délivrance du diagnostic de performance énergétique à l'acquéreur.

Néanmoins, le vendeur disposait d'un diagnostic de performance établi antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 2021, toujours valable mais incomplet.

Le notaire a attiré tout particulièrement l'attention du vendeur sur la nécessité de faire établir un nouveau diagnostic conforme à la législation actuellement en vigueur, afin de pouvoir s'affranchir de son obligation d'informations vis-à-vis de l'acquéreur, et s'exonérer de toute garantie des vices cachés à ce titre.

Par ailleurs, le propriétaire n'ayant pas fourni au diagnostiqueur les relevés de consommation indispensables à l'établissement dudit diagnostic, un diagnostic de performance énergétique "vierge" a été établi le 22 juin 2021, par la société ACTIV'EXPERTISE, le cabinet ACTIV'ALPES HABITAT situé à ANNECY (74000), 129 avenue de Genève, conformément à la réglementation alors en vigueur.

L'acquéreur, parfaitement informé toutefois, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2021, ce diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur indicative, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, malgré les mises en gardes répétées du notaire soussigné.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé.
- de séismicité moyenne (niveau 4) définie par décret en Conseil d'Etat.

- à potentiel radon en zone 2 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Haute-Savoie le 15 juin 2020 sous le numéro DDT-2020-808.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi, le 25 février 2022, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L.125-5, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 Janvier 2020, et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Dossier Départemental des Risques Majeurs - La consultation du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) - géorisque est annexée au présentes.

Absence de secteur d'information sur les sols - Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Haute-Savoie, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est demeurée ci-annexée.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où l'acquéreur pourra en prendre connaissance.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le propriétaire déclare :

- que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte,
- n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien,
- qu'à la suite de ce raccordement au réseau public et en application de l'article L.1331-5 du Code de la santé publique, les installations antérieures ont été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

Il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, faire son affaire personnelle d'une éventuelle non-conformité, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

Par ailleurs, l'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le propriétaire n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

Le notaire a rappelé aux parties l'obligation incomptant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.126-5 du code précité.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Information complémentaire en cas de mise en location - Le notaire soussigné a rappelé aux parties qu'en cas de mise en location de l'immeuble, un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, doit être annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement. A ce sujet, il est ici précisé que les diagnostics réalisés en vue des présentes peuvent également être utilisés à cet effet, pourvu qu'ils soient encore valides au jour de la signature du contrat.

Immeuble situé à proximité d'une installation classée - L'immeuble n'est pas situé à proximité d'une installation classée.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

A ce sujet et à titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

*"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvenients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

Le propriétaire, qui reconnaît avoir été informé par le notaire des dispositions exposées ci-dessus, déclare que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une telle exploitation soumise à déclaration ou autorisation préfectorale. Il ajoute en outre n'avoir pas eu connaissance de traces de pollution dans le sous-sol du bien objet des présentes.

Le propriétaire déclare, en outre, qu'à sa connaissance :

- l'activité éventuellement exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 susvisé ;
- le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée ;
- il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain des déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvenients pour la santé et l'environnement (tels que l'amiante, polychlorobiphényles par exemple) ;
- il n'a lui-même jamais exercé dans les lieux d'activités pouvant entraîner des dangers de cette nature ou de nature radioactive.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

*« Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location*

*atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L.556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.*

*Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »*

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, INFOTERRE, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il n'existe pas sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, d'installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- qu'il n'existe pas, à proximité de l'immeuble, de sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

**Réglementation relative à la sécurité des ascenseurs** - Il est ici rappelé que :

- Le propriétaire d'une installation d'ascenseur, telle que définie par l'article R.134-1 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2021-872 du 30 juin 2021, doit assurer la mise en place des dispositifs de sécurité prévus par les articles R.134-2 et suivants dudit code et souscrire un contrat d'entretien écrit avec une entreprise dont le personnel chargé de l'entretien doit avoir reçu une formation appropriée dans les conditions prévues à la section VI du chapitre III du titre IV du livre V de la quatrième partie du Code du travail ou assurer l'entretien par ses propres moyens dans les conditions définies par l'article R.134-10 du même code. Dans tous les cas, un carnet d'entretien est tenu à jour dans les conditions fixées par l'article R.134-7 III du Code susvisé.

- Le propriétaire est tenu, conformément aux dispositions des articles L.134-4, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et R.134-11 dudit code, de faire réaliser tous les cinq ans un contrôle technique de son installation dans les conditions de mise en œuvre définies par l'article R.134-12 du même code.

Par ailleurs, sont également ici littéralement reproduits les termes de l'article R.134-3 du Code de la construction et de l'habitation relatif au calendrier de mise en place des dispositifs de sécurité, modifié par le décret n° 2013-664 du 23 juillet 2013 :

*"Le propriétaire d'un ascenseur installé avant le 27 août 2000 qui ne répond pas aux objectifs de sécurité mentionnés à l'article R. 134-2 met en place les dispositifs de sécurité suivants :*

*I. - Avant le 31 décembre 2010.*

1. Des serrures munies de dispositifs de contrôle de la fermeture et du verrouillage des portes pallières ;
2. Lorsqu'il est nécessaire de prévenir des actes de nature à porter atteinte au verrouillage de la porte palière, un dispositif empêchant ou limitant de tels actes ;
3. Un dispositif de détection de la présence des personnes destiné à les protéger contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture ;
4. La clôture de la gaine d'ascenseur empêchant l'accès à cette gaine et aux éléments de déverrouillage des serrures de porte palière ;
5. Pour les ascenseurs électriques, un parachute de cabine et un limiteur de vitesse en descente ;
6. Un dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage ;
7. Une commande de manœuvre d'inspection et d'arrêt de la cabine en vue de protéger les personnels d'intervention opérant sur le toit de la cabine, en gaine ou en cuvette ;

*8. Des dispositifs permettant aux personnels d'intervention d'accéder sans danger aux locaux de machines ou de poulies ;*

*9. Un système de verrouillage des portes et portillons destinés à la visite technique de la gaine et de la cuvette ainsi que des portes de secours, avec une commande automatique de l'arrêt de l'ascenseur lors de l'ouverture de ces portes et portillons par les personnels d'intervention.*

**II. - Avant le 3 juillet 2014 :**

*1. Dans les ascenseurs des établissements recevant du public mentionnés à l'article L. 164-1 installés avant le 1er janvier 1983, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine, à tous les niveaux desservis.*

*2. Un système de téléalarme entre la cabine et un service d'intervention et un éclairage de secours en cabine ;*

*3. Une résistance mécanique suffisante des portes palières lorsqu'elles comportent un vitrage ;*

*4. Pour les ascenseurs hydrauliques, un système de prévention des risques de chute libre, de dérive et d'excès de vitesse de la cabine ;*

*5. Une protection avec marquage ou signalisation éliminant le risque de contact direct des personnels d'intervention avec des composants ou conducteurs nus sous tension, dans les armoires de commande, les armoires électriques et les tableaux d'arrivée de courant ;*

*6. Un dispositif de protection des personnels d'intervention contre le risque de happement par les organes mobiles de transmission, notamment les poulies, câbles ou courroies ;*

*7. Un éclairage fixe du local de machines ou de poulies assurant un éclairage suffisant des zones de travail et de circulation.*

**III. - Avant le 3 juillet 2018 :**

*1. Dans les ascenseurs des établissements recevant du public mentionnés à l'article L. 164-1 installés après le 31 décembre 1982, un système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine, à tous les niveaux desservis.*

**2. Abrogé.**

*Un arrêté du ministre chargé de la construction précise, en fonction des caractéristiques des installations, les prescriptions techniques relatives à ces dispositifs."*

Enfin, toute personne disposant d'un titre d'occupation dans l'immeuble peut obtenir, à ses frais, du propriétaire de l'ascenseur, communication du rapport du contrôle technique effectué dans les conditions de l'article R.134-11 du Code susvisé.

### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

#### **OBLIGATIONS DU VENDEUR**

**Etat - Contenance** - Les fractions d'immeuble vendues sont délivrées dans leur état actuel.

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" aux termes desquelles si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure mais que si la superficie est supérieure à celle ci-dessus exprimée, l'excédent ne donne lieu à aucun supplément de prix.

**Reproduction de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965-** Afin d'informer à nouveau les parties sur la notion de garantie de superficie des lots, le texte de l'article 46 est ci-après littéralement reproduit :

*"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.*

*Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.*

*Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.*

*Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.*

*Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.*

*Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.*

*L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance".*

A ce sujet, le propriétaire déclare :

Qu'il n'a pas effectué dans le bien objet des présentes de travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire ou une déclaration préalable, dont l'achèvement remonterait à moins de dix ans.

**Vices cachés** - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".

Toutefois, cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dans les dix dernières années.

L'attention du vendeur est également attirée sur le fait qu'aux termes d'une jurisprudence récente de la cour de cassation, le vendeur ayant réalisé lui-même des travaux pourrait être assimilé à un professionnel présumé connaître les vices des constructions qu'il a lui-même réalisées.

A ce sujet, il est ici précisé que si des travaux entrant dans le cadre de la loi du 4 janvier 1978 avaient néanmoins été réalisés, le vendeur resterait responsable de ces derniers dans les conditions des articles 1792 et suivants du Code civil ci-après littéralement reproduits :

Article 1792 du Code civil - « *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 locateur 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 démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »*

**Garantie d'éviction - Situation hypothécaire** - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, il déclare notamment :

- qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin,
- qu'il n'a conféré à ce jour aucun droit quelconque sur le bien,
- qu'il subrogera l'acquéreur dans tous ses droits et actions relatifs au bien.

Il s'obligera à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré à la date du 9 avril 2021, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

Une prorogation de cet état a été délivrée le 26 janvier 2022 et le 14 avril 2022 et ne révèle aucune inscription intercalaire.

#### **OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

**Impôts et charges** - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujetti.

Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.
- Il demeure également redevable légal de celle relative à l'année en cours. Toutefois, en ce qui concerne le paiement de cette dernière, l'acquéreur déclare avoir remboursé aujourd'hui même **au vendeur, qui le reconnaît, l'intégralité de cette taxe pour l'année complète au vu du dernier avis d'imposition.**

Ce règlement est considéré par les parties comme étant définitif quels que soient l'évolution et le montant du prochain avis d'imposition.

- Enfin, l'acquéreur sera seul tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

**Abonnements aux services** - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz et de l'électricité, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance. A ce sujet, il déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur les contrats de distribution d'électricité et de gaz le cas échéant.

**Servitudes** - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble dont dépendent les fractions vendues n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, et de tous règlements le régissant.

Assurance-incendie - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur et qui lui a été remis.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'alléation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

Assurance responsabilité civile – Aux termes de l'article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, chaque copropriétaire occupant ou non-occupant est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

#### CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

##### Règlement de copropriété

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie ce jour.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le VENDEUR du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les biens et droits immobiliers objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

##### Syndic de l'immeuble

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est FONCIA LEMANIQUE, ANNECY (74940), 13 rue DE LA MINOTERIE- LE QUARTZ.

A ce sujet, il est ici rappelé qu'aux termes de l'article 17-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, seul un copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer peut-être syndic non professionnel.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

##### Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 sur la copropriété, demeuré ci-annexé, a été délivré par le Syndic à la date du 18 février 2022, mis à jour le 25 avril 2022.

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

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

##### - Principes de répartition

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

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi n° 65-57 du 10 juillet 1965) ;

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

mars 1967) ;

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

- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

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

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

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

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le VENDEUR supportera les charges jusqu'au 31 décembre 2021.

B - Travaux : le VENDEUR supportera le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'ACQUEREUR supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

#### **- Application de ces conventions**

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

- Règlement effectués par le VENDEUR : le VENDEUR règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

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

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

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

- sans omettre les honoraires de mutation incombant au vendeur tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

Toutefois, l'ACQUEREUR a remboursé à l'instant même au VENDEUR, et par la comptabilité du notaire soussigné, les charges depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au VENDEUR ainsi qu'il vient d'être expliqué.

- Règlement effectués par l'ACQUEREUR : l'ACQUEREUR supportera :

- les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour, ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;

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

Pour ce qui concerne les travaux incombant au VENDEUR dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu à ce jour et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'ACQUEREUR, les parties déclarent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues sans recours contre le notaire soussigné.

- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le VENDEUR se désiste en faveur de

l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux biens et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'ACQUEREUR fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'ACQUEREUR renonce en faveur du VENDEUR à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant l'exercice en cours.

- Avance constituant la réserve (fonds de roulement) et fonds de réserve : le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas d'avance constituant la réserve (fonds de roulement).

Ledit état indique en outre qu'il n'existe pas de fonds de réserve (autres avances de l'article 35 du décret n°67-223 du 17 mars 1967).

#### Assemblée générale des copropriétaires - Mandat non transmis

Par ailleurs, conformément aux dispositions adoptées par les parties aux termes de l'avant-contrat, l'ACQUEREUR reconnaît qu'une réunion de l'assemblée générale des copropriétaires s'est tenue depuis la signature de celui-ci, le 2 novembre 2021, mais qu'il n'a pas été mis en mesure d'y assister.

En conséquence, le VENDEUR supportera à titre définitif le coût des travaux votés et chiffrés lors de ladite assemblée.

Etant ici précisé qu'il ressort de l'état daté qu'il n'aurait pas été voté de travaux lors de cette assemblée dont l'exigibilité serait réclamée à l'ACQUEREUR.

#### Absence de procédures

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune procédure en cours à laquelle le syndicat soit partie, tant en qualité de demandeur qu'en qualité de défendeur.

Toutefois, dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires serait partie à une procédure quelconque, les parties conviennent ce qui suit :

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle tant à son profit qu'à sa perte, des litiges et procédures en cours et à naître, et ce sans recours contre le VENDEUR quand bien même ils trouveraient leur origine dans une cause antérieure aux présentes.

Par conséquent, toutes incidences financières de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette ou à une créance, seront supportées par l'ACQUEREUR ou lui resteront définitivement acquises, celui-ci étant subrogé tant activement que passivement dans les droits du VENDEUR.

#### Notification de la mutation au syndic

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

Le VENDEUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des dispositions de l'article 20 I de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, lui interdisant de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit VENDEUR est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le VENDEUR ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

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

Information concernant l'opposition du syndic – Le vendeur reconnaît être parfaitement informé que le syndic de copropriété a le pouvoir, en vertu de l'article 20 I de la loi du 10 juillet 1965, de faire opposition au versement du prix, s'il n'a pas été réglé des sommes lui restant dues par l'ancien propriétaire.

A ce sujet, le notaire rédacteur a attiré l'attention du vendeur sur le fait qu'à

défaut d'accord, dans un délai de trois mois après opposition régulière du syndic, il est tenu de verser au syndic les sommes retenues sur le prix de vente, sauf contestation devant les tribunaux par l'une des parties.

Fonds de travaux - Il résulte de la note du syndic susvisée qu'il n'existe pas de fonds de travaux au sens de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de l'article 58 de la loi «ALUR».

Election de domicile - Pour les oppositions éventuelles, domicile est élu en l'étude de Maître Eric MOYNE-PICARD, notaire susnommé.

#### Absence d'emprunt collectif

Il résulte de l'état daté susvisé que la copropriété n'a souscrit aucun emprunt collectif.

Destination du bien - L'acquéreur déclare qu'il destine les biens et droits immobiliers objet des présentes à un usage principal commercial.

Le vendeur déclare que cet usage est compatible avec la destination de l'immeuble, laquelle est conforme aux dispositions du règlement de copropriété et à ses éventuels modificatifs.

#### LOI ALUR

#### DISPENSE DE DOCUMENTS ET INFORMATIONS OBLIGATOIRES

Il est ici précisé que les biens et droits immobiliers n'étant pas à usage d'habitation, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation, imposant la remise à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse de vente, d'un certain nombre de documents relatifs à la copropriété.

Assurance-incendie - L'immeuble dont dépendent les fractions d'immeuble vendues est régulièrement assuré contre l'incendie dans le cadre de la copropriété, ainsi qu'il a été indiqué par le syndic de l'immeuble, auprès de la Compagnie AXA ASSURANCE - Cabinet ARRAULT Christian situé à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74162), 7 rue Amédée de Savoie suivant police numéro 1360270704.

Certificat du syndic de l'article 20 II - En conformité avec l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de l'article 55 de la loi « ALUR », il est ici précisé qu'avant l'acquisition résultant des présentes, l'acquéreur n'était pas déjà copropriétaire de l'immeuble dont dépendent le ou les lots vendus, ni en son nom personnel, ni au travers de sociétés ou de son conjoint ou partenaire de PACS s'il en existe, ainsi qu'il résulte d'un certificat du syndic délivré le 21 février 2021, soit depuis moins d'un mois, demeuré ci-annexé.

Immatriculation du syndicat des copropriétaires - Il est ici rappelé que le syndicat de copropriétaires de l'immeuble est, conformément à l'article L.711-2 du Code de la construction et de l'habitation, immatriculé sous le numéro AB7516511 au Registre national d'immatriculation.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet des présentes appartient à la société dénommée [REDACTED] C [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de: La société [REDACTED] [REDACTED] société civile particulière dont le siège est à ANNECY (74000), 4 rue Revon.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard BARRUCAND, notaire à ANNECY, le 30 mars 1979.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ANNECY, le 7 mai 1979 volume 6943 numéro 24.

### DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

*"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."*

### OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

*"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."*

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

### NEGOCIATION

La vente a été négociée par l'agence "FONCIA TRANSACTION FRANCE", titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 88963 en date du 12 janvier 2021 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DIX-HUIT MILLE EUROS (18 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial en participation sus-désigné.

### CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR 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 la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

#### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

#### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

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

#### POUVOIRS

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

#### AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

#### CERTIFICATION D'IDENTITE

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

#### 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**

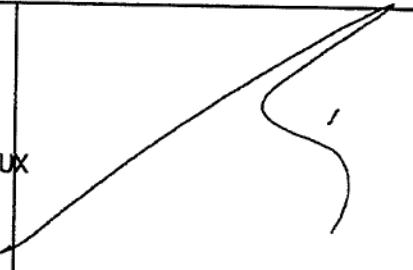
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me MOYNE-PICARD ERIC

<p>Fernande représentant de [REDACTED] [REDACTED] a signé à ANNEMASSE CEDEX le 31 mai 2022</p>	
<p>et le notaire Me <b>MOYNE-PICARD</b> <b>ERIC</b> a signé à ANNEMASSE CEDEX L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE TRENTÉ ET UN MAI</p>	

Recueil de signature de Me FERNOUX CATHERINE

<p>Capucine représentant de la société dénommée [REDACTED] a signé à DRUMETTAZ CLARAFOND le 31 mai 2022</p>	
<p>[REDACTED] représentant de la société dénommée <b>CREDIT COOPERATIF</b> a signé à DRUMETTAZ CLARAFOND le 31 mai 2022</p>	
<p>et le notaire Me <b>FERNOUX</b> <b>CATHERINE</b> a signé à DRUMETTAZ CLARAFOND L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE TRENTÉ ET UN MAI</p>	