

100323602

/MDE/

**VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT
Par la SCCV LE CLOS D'ARSENE
Au profit de Madame Caroline PARENT
et de Madame Corinne ROBERT-BETHUNE**

**« Le Clos d'Arsène »
Lots numéros 8, 36, 38 et 42
51 chemin des Clos 74260 LES GETS**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE DOUZE JUILLET**

**A TANINGES (Haute-Savoie), 147 Route d'Annemasse, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Laurence DELOINCE, Notaire associé unique de la SAS « OFFICE
NOTARIAL DELOINCE », titulaire d'un Office Notarial à TANINGES (74440) 147
Route d'Annemasse,**

**Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître
François-Stanislas THOMAS, notaire à CHALON-SUR-SAONE (Saône-et-Loire).**

**A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT DE LOCAUX 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.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SCCV LE CLOS D'ARSENE**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LES GETS (74260), 241 Chemin des Hôtelières, identifiée au SIREN sous le numéro 910507821 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY.

D'une part,

ACQUEREUR

1ent- Madame Caroline Daphnée **PARENT**, directrice générale, demeurant à BEAUNE (21200) 14 rue Pierre Joigneaux.

Née à DIJON (21000) le 19 avril 1977.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2ent- Madame Corinne **ROBERT-BETHUNE**, expert-comptable, demeurant à BEAUNE (21200) 34 rue Sainte-Marguerite.

Née à VILLIERS-LE-BEL (95400) le 11 janvier 1969.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ensemble, d'autre part,

QUOTITÉS VENDUES

La société dénommée SCCV LE CLOS D'ARSENE vend la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

QUOTITÉS ACQUISES

Madame Caroline PARENT acquiert la pleine propriété indivise des **BIENS** objet de la vente à concurrence de **la moitié (1/2)**.

Madame Corinne ROBERT-BETHUNE acquiert la pleine propriété indivise des **BIENS** objet de la vente à concurrence de **la moitié (1/2)**.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée SCCV LE CLOS D'ARSENE est représentée à l'acte par la société CODE OUEST, société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est situé à LES GETS (74260) 241 Chemin des Hôtelières, immatriculée au RCS d'ANNECY sous le numéro 810 224 998, agissant en sa qualité de co-gérante, nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 15 février 2022 dont une copie du procès-verbal des délibérations est demeurée ci-annexée et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts qu'en vertu d'une délibération des associés en date du 20 juillet 2022 dont une copie du procès-verbal est ci-annexée.

La SARL « CODE OUEST » elle-même représentée par Madame Claire BERRANGER, agissant en sa qualité de gérante de ladite société, nommée à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du 10 mars 2015 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

Madame Claire BERRANGER est ici présente.

- Madame Caroline PARENT est présente à l'acte.
- Madame Corinne ROBERT-BETHUNE est présente à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant la société SCCV LE CLOS D'ARSENE

- [Extrait K bis.](#)
- [Certificat de non faillite.](#)
- [Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.](#)

Concernant Madame Caroline PARENT

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Corinne ROBERT-BETHUNE

- Extrait d'acte de naissance.
- 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.

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.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

**Sur la commune de LES GETS (HAUTE-SAVOIE) 74260,
51 Chemin des Clos.**

Dans un ensemble immobilier dénommé **LE CLOS D'ARSENE**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
I	1746	51 CHE DES CLOS	00 ha 09 a 64 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les lots de copropriété suivants :

Au sous-sol,

Lot numéro huit (8)

Un casier à skis, numéroté 8, situé au sous-sol

Et les un /dix millièmes (1 /10000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36)

Un parking, numéro 13 au plan, situé au sous-sol

Et les cinquante-neuf /dix millièmes (59 /10000 èmes) des parties communes générales.

Au rez-de-chaussée,

Lot numéro trente-huit (38)

Une cave, n° 12 sur le plan, située au rez-de-chaussée

Et les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42)

Un appartement avec terrasse, portant le n° 004 sur le plan architecte, situé au rez-de-chaussée et comprenant un dégagement avec deux placards, une pièce à vivre avec coin cuisine, WC, salle d'eau, une chambre et une petite pièce à usage de chambre avec placard

Et les six cent soixante-quinze /dix millièmes (675 /10000 èmes) des parties communes générales.

Plans des lots

Une copie des plans des lots est annexée.

Surface habitable

La surface habitable approximative du **lot numéro quarante-deux (42)** sera de **50,11 m²**.

Tels que les **BIENS**, dénommés "le bien vendu" existeront, se poursuivront et comporteront, après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils sont désignés et décrits dans l'état descriptif de division ci-dessous visé.

Conformément aux dispositions de l'article R.261-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, un plan de l'immeuble ci-dessus désigné est demeuré joint et annexé aux présentes après mention, ainsi qu'une notice indiquant les éléments d'équipement propres auxdits locaux.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation, sont précisés dans une notice descriptive annexée aux présentes.

Il est expressément convenu que les plans et les notices annexés aux présentes annulent et remplacent tous autres plans antérieurs.

Etant ici précisé qu'en cas de discordance entre les notices descriptives et les plans susvisés, prévaudront :

- les notices pour ce qui concerne les caractéristiques techniques et la qualité des prestations,
- les plans pour ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux.

ÉTAT 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 Laurence DELOINCE, notaire à TANINGES (Haute-Savoie), le 19 septembre 2022 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 28 septembre 2022 volume 2022P numéro 11457.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire à TANINGES (Haute-Savoie), ce jour, le 12 juillet 2023, en cours de publication au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire à TANINGES (74440), le 20 avril 2022, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 12 mai 2022, volume 2022P, numéro 5282.

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 de la quote-part de la propriété du sol attachée aux lots vendus et des constructions existantes à compter de ce jour.

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**.

ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Il résulte d'une attestation délivrée par le cabinet Moe Conseils, situé sur la commune de LES GETS (Haute-Savoie), 241 chemin des Hôtelières, maître d'œuvre, le 15 février 2023, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention que les travaux suivants ont été intégralement réalisés à ce jour, savoir :

- **100 % du terrassement**
- **100 % des fondations**
- **100 % de la première dalle béton**

Les murs en élévation sont en cours d'édification mais non entièrement achevés à ce jour.

PRIX

La présente 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 **QUATRE CENT CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (453.000,00 EUR)**, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (377.500,00 EUR),
- à la taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 %, de : SOIXANTE-QUINZE MILLE CINQ CENTS EUROS (75.500,00 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.

EXIGIBILITE DU PRIX

En conformité avec les dispositions de l'article R 261.14 du Code de la construction et de l'habitation, les pourcentages de paiement du prix ne peuvent excéder au total :

- 35% à l'achèvement des fondations
- 70% à la mise hors d'eau

- 95% à l'achèvement de l'immeuble
- Le solde, soit 5 %, étant payable lors de la mise des biens à la disposition de l'**ACQUEREUR**.

Ces sommes seront appelées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, au vu d'une attestation de réalisation des travaux établie par un homme de l'art, selon les modalités indiquées ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de **CINQUANTE-CINQ (55) POUR CENT**, soit **DEUX CENT QUARANTE-NEUF MILLE CENT CINQUANTE EUROS (249.150,00 EUR)**.

L'**ACQUEREUR** a payé comptant la somme de DEUX CENT QUARANTE-NEUF MILLE CENT CINQUANTE EUROS (249.150,00 EUR) au **VENDEUR**, ainsi que son représentant le reconnaît, ce paiement étant effectué par la comptabilité du notaire soussigné.

Etant observé cette somme provient à concurrence de **VINGT-DEUX MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (22.650,00 EUR)** du dépôt de garantie versé par l'**ACQUEREUR** lors de la conclusion du contrat de réservation.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de cette somme.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix, soit la somme de **DEUX CENT TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (203.850,00 EUR)**, sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu.

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de QUATRE CENT CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS (453.000,00 EUR) sont les suivants :

- 10 % à l'achèvement des murs en élévation, soit la somme de QUARANTE-CINQ MILLE TROIS CENTS EUROS,
ci 45.300,00 €
- 5 % à la mise hors d'eau, soit la somme de VINGT-DEUX MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS,
ci 22.650,00 €
- 15 % à la pose des menuiseries extérieures, soit la somme de SOIXANTE-SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS,
ci 67.950,00 €
- 10 % à l'achèvement des locaux, soit la somme de QUARANTE-CINQ MILLE TROIS CENTS EUROS,
ci 45.300,00 €
- 5 % à la mise à disposition des locaux par la remise des clés, soit la somme de VINGT-DEUX MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS,
ci 22.650,00 €

SOUS-TOTAL égal au prix de la vente soit **QUATRE CENT CINQUANTE-TROIS MILLE EUROS**, ci **453.000,00 €**.

Le prix de la vente étant payable en partie comptant et pour le surplus au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le fait générateur de la taxe - en application de l'article 269-1 a bis) du Code général des impôts - est la date d'expiration des périodes auxquelles se rapportent les versements successifs. En l'occurrence, il s'agit des dates de constats des stades d'avancement des travaux auxquels est liée

l'exigibilité des fractions du prix, ces constats résultant des attestations du maître d'œuvre susvisées.

Le prix hors TVA ci-dessus fixé est ferme et définitif.

Enfin, il est convenu que toute modification du taux de la TVA ferait le profit ou la perte de l'ACQUEREUR, le prix de la vente hors taxe inchangé étant alors ajusté en fonction du nouveau taux applicable aux fractions de prix restant dues lors de la modification du taux. Le prix de vente sera également modifié de l'incidence de tout impôt, taxe ou redevance qui postérieurement à la date de signature des présentes, deviendrait applicable à la présente vente.

HYPOTHÈQUE LÉGALE SPÉCIALE DU VENDEUR - ACTION RÉGULATOIRE

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 hypothèque légale, indépendamment de l'action régulatoire qu'il entend également se réserver.

Inscription de cette hypothèque légale spéciale du vendeur sera requise à la diligence du **VENDEUR** et à son profit contre l'**ACQUEREUR**.

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 : DEUX CENT TROIS MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (203.850,00 EUR)

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN DÉCEMBRE DEUX MIL VINGT-QUATRE

ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

FINANCEMENT SANS PRÊT

Pour l'application des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la consommation. L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de s'acquitter du prix de la présente vente, sans recourir à un prêt.

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt.

PUBLICATION

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

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.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOSITION DES PLUS-VALUES

La vente n'est pas soumise à la réglementation sur les plus-values des particuliers. Le **VENDEUR** est soumis au prélèvement sur les profits de construction conformément à la législation en vigueur. Il déclare dépendre de la Recette des Impôts de BONNEVILLE (Haute-Savoie), 340 quai du Parquet.

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. : 910 507 821 0015,
- 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 BONNEVILLE 340 quai du Parquet à BONNEVILLE, où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro 910 507 821.

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 **TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (377.500,00 EUR)**.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 377 500,00	x 0,70 %	=	2 643,00
<i>Frais d'assiette</i> 2 643,00	x 2,14 %	=	57,00
TOTAL			2 700,00

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'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	453.000,00	0,10%	453,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPÉE

Cette partie développée comprend les éléments de l'acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette des droits, taxes, salaires et impôts.

USAGE

Le bien vendu sera à usage d'habitation.

En tant que de besoin, le Notaire soussigné a rappelé à **L'ACQUEREUR** les dispositions législatives et réglementaires relatives à la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel, et inversement.

CHARGES DE COPROPRIETE

Ainsi qu'il résulte du règlement de copropriété contenant état descriptif de division de l'ensemble immobilier "**LE CLOS D'ARSENE**", susvisé, les locaux présentement vendus supportent des charges de copropriété dans les proportions suivantes :

Charges communes générales

Les 739/10000^{èmes}, s'appliquant :

- Au lot n° 8 pour 1/10000^{ème}
- Au lot n° 36 pour 59/10000^{èmes}
- Au lot n° 38 pour 4/10000^{èmes}
- Au lot n° 42 pour 675/10000^{èmes}

Charges spéciales d'entretien et de réparation des escaliers

Les 704/10000^{èmes}, s'appliquant :

- Au lot n° 8 pour 1/10000^{ème}
- Au lot n° 36 pour 63/10000^{èmes}
- Au lot n° 38 pour 4/10000^{èmes}
- Au lot n° 42 pour 636/10000^{èmes}

Charges spéciales de la rampe d'accès et circulations en sous-sol

Les 736/10000^{èmes}, s'appliquant :

- Au lot n° 36 pour 736/10000^{èmes}

Charges spéciales d'entretien et de réparation d'ascenseur

Les 86/10000^{èmes}, s'appliquant :

- Au lot n° 8 pour 2/10000^{èmes}
- Au lot n° 36 pour 84/10000^{èmes}

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DE L'ACQUEREUR

CONTRAT PRELIMINAIRE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 06 avril 2023, le **VENDEUR** s'est obligé, vis-à-vis de l'**ACQUEREUR** à lui vendre, par préférence, les **BIENS** faisant l'objet des présentes.

En contrepartie, l'**ACQUEREUR** a effectué un dépôt de garantie, servant au financement d'une partie du prix de cette vente, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Conformément à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, ledit contrat préliminaire a été notifié à l'**ACQUEREUR**, par lettre recommandée électronique, ainsi que celui-ci le reconnaît.

L'**ACQUEREUR** déclare que les prescriptions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ont été respectées et qu'il a pu bénéficier du délai de rétractation de dix (10) jours.

Une copie des courriers de notification, des preuves de dépôt et des accusés de réception sont ci-annexés.

AVENANT AU CONTRAT DE RESERVATION

Aux termes d'un avenant sous seing privé en date du 28 juin 2023, les **PARTIES** se sont accordés pour modifier les **BIENS** vendus.

Cet avenant a été notifié à l'**ACQUEREUR**, par lettre recommandée électronique le 29 juin 2023, ainsi que celui-ci le reconnaît.

L'**ACQUEREUR** déclare que les prescriptions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ont été respectées et qu'il a pu bénéficier du délai de rétractation de dix (10) jours.

Une copie du courrier de notification, de la preuve de dépôt et de l'accusé de réception sont ci-annexés.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR - REMISE DE PIECES

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu, antérieurement aux présentes, par lettre recommandée électronique en date du **+++ 2023**, conformément aux dispositions de l'article 34 du décret n° 67-1166 du 22 Décembre 1967, notamment les documents suivants :

- La copie du projet d'acte de vente ;
- L'attestation d'avancement des travaux ;
- La notice des éléments d'équipements propres au bien vendu ;
- Le plan des biens vendus ;
- La copie du règlement de copropriété contenant état descriptif de division ;
- La copie du projet de modificatif au règlement de copropriété, reçu ce jour ;
- La copie de la garantie financière d'achèvement ;

Une copie des courriers de notification, preuves de dépôt et accusés de réception sont ci-annexés.

L'**ACQUEREUR** confirme avoir pris connaissance de ces pièces et reconnaît, en outre, qu'ont été tenus à sa disposition en l'Etude du Notaire soussigné, tous documents visés dans les pièces qui lui ont été remises.

Enfin, l'ACQUEREUR reconnaît expressément avoir requis le notaire soussigné de passer le présent acte authentique avant l'expiration du délai d'un mois prévu par l'article R.261-30 du Code de la construction et de l'habitation.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

1°) -Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend 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.

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'Œuvre du chantier.

2°) -Intérêts de retard - Indemnités

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du **VENDEUR**, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'**ACQUEREUR**.

Au cas où le **VENDEUR** serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

3°) -Indivisibilité

Les sommes dues sont stipulées indivisibles. En conséquence, en cas de décès de l'**ACQUEREUR** avant sa complète libération, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants pour le paiement tant de ce qui resterait alors dû que des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.

4°) -Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance

En outre, il est stipulé 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 au **VENDEUR**, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'**ACQUEREUR** et indiquant l'intention du **VENDEUR** de se prévaloir de ladite clause. Par application de l'article L 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** pourra, pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément aux dispositions de l'article 1244-1 du Code civil. Les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenus seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'**ACQUEREUR** se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

5°) -Indemnité en cas de résolution

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne donnera lieu au paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité égale à 10 % du prix.

Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

DOMICILIATION DE PAIEMENT COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR

Il est convenu dès à présent entre les parties ce qui suit :

- Pour la partie payée comptant par la comptabilité de l'office notarial : mandat irrévocable est donné au notaire soussigné afin d'en verser sans délai le montant sur le compte ouvert au nom du **VENDEUR** à la BANQUE EUROPEENNE CREDIT MUTUEL.
- Pour le solde du prix de vente : tout paiement à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires, devra être obligatoirement effectué par l'**ACQUEREUR** ou l'établissement prêteur au moyen de versements au crédit du compte ouvert au nom du **VENDEUR** pour la présente opération auprès de l'établissement sus-désigné, ces versements devant être effectués sur appels de fonds du **VENDEUR**, par virement bancaire à l'ordre dudit établissement.

**Titulaire du compte : SCCV LE CLOS D'ARSENE
241 CHEMIN DES HOTELLIERES 74260 LES GETS
Domiciliation : BANQUE EUROPEENNE CREDIT MUTUEL
99 AVENUE DE GENEVE - BP 564 - 74054 ANNECY CEDEX**

**IBAN : FR76 1189 9003 2900 0200 3030 162
BIC : CMCIFR2A**

Le **VENDEUR** s'engage à centraliser sur ce compte les fonds nécessaires à l'accomplissement de la construction telle que prévue, et à ne les utiliser qu'à cet usage jusqu'à son achèvement définitif.

Tout règlement effectué hors de cette procédure ne sera pas considéré comme libératoire.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus, il a été délivré à la SARL CODE OUEST un arrêté de permis de construire par Monsieur le Maire des GETS en date du 12 août 2021 sous le numéro PC 074 134 21 B0010.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une copie de ce permis de construire est demeurée annexée à un acte de dépôt de pièces qui sera reçu par le Notaire soussigné préalablement à la signature des actes de vente en l'état futur d'achèvement.

Transfert du permis de construire

Un arrêté de transfert du permis de construire a été accordé à la SCCV LE CLOS D'ARSENE, par Monsieur le Maire des GETS le 17 mars 2022 sous le numéro PC 074 134 21 B0010 T01.

Une copie de cet arrêté de transfert de permis est demeurée annexée à un acte de dépôt de pièces qui sera reçu par le Notaire soussigné préalablement à la signature des actes de vente en l'état futur d'achèvement.

Affichage du Permis

Le permis de construire initial a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage en date des 07 septembre 2021, 06 octobre 2021 et 8 novembre 2021, réalisés par Maître Jean-Marie HUGON, Huissier de Justice à ANNECY (74000) 3 Rue du Parmelan et par Maître Colin PAYRAUD, Huissier de Justice à TANINGES (74440) 10 Rue des Corsins, tous deux membres de la SAS SAGE & ASSOCIES.

L'arrêté de transfert du permis de construire n'a pas fait l'objet d'un constat d'affichage par voie d'huissier.

Une copie de ces constats est demeurée annexée à un acte de dépôt de pièces qui sera reçu par le Notaire soussigné préalablement à la signature des actes de vente en l'état futur d'achèvement.

Recours des tiers

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux.

Il résulte d'une attestation délivrée par le Tribunal Administratif de Grenoble le 4 avril 2022 que les permis sus visés n'ont fait l'objet d'aucun recours.

Une copie de cette attestation est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces qui sera reçu par le Notaire soussigné préalablement à la signature des actes de vente en l'état futur d'achèvement.

Ouverture du chantier

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite le 21 mars 2022, tamponnée par la mairie de LES GETS (Haute-Savoie), le 22 mars 2022.

Une copie de ladite déclaration d'ouverture de chantier demeure annexée à l'acte de dépôt de pièces ci-après visé.

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.

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE **CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT**

Consistance de la construction projetée :

La consistance de l'IMMEUBLE dont dépendent les **BIENS** présentement vendus résulte des plans, coupes et élévations déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes ainsi qu'il est dit ci-dessous.

Cet ensemble immobilier comprendra à son achèvement savoir :

- Au sous-sol :

12 casiers à skis, 11 caves et 14 parkings

- Au rez-de-chaussée :

1 cave et 4 appartements avec terrasse

- Au premier étage :

4 appartements avec balcon

- Au deuxième étage :

3 appartements avec balcon dont un duplex

- Dans les combles :

La partie supérieure de l'appartement duplex avec balcon

- Extérieur :

3 emplacements de stationnement dont 1 aux normes PMR

L'ensemble immobilier sera accessible depuis le chemin des Clos et comprendra **49** lots.

Consistance de l'immeuble et des fractions vendues :

La consistance des fractions vendues est définie et figurée sur un plan coté comportant indication des surfaces de chacune des pièces et dégagements,

Ce plan demeurera **annexé** à cette minute après visa des parties.

La consistance du bâtiment dont dépendent les fractions vendues résulte des plans et coupes et élévations, annexés à l'acte de dépôt de pièces, susvisé.

Caractéristiques techniques du bâtiment :

Les caractéristiques techniques des fractions vendues, des bâtiments, de leurs équipements extérieurs et réseaux divers s'y rapportant, sont exprimées dans une notice descriptive, établie par le **VENDEUR**, **annexée** à cette minute après visa des parties.

Cette notice est conforme au modèle type agréé publié en annexe à l'Arrêté ministériel du 10 mai 1968.

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans ledit document, prévu par les dispositions de l'article R.261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation et déposé en l'Etude de Maître DELOINCE aux termes du dépôt de pièces susvisé, et ce en application de l'article L.261-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette notice emporte novation de la notice descriptive sommaire annexée au contrat de réservation.

Cependant, le **VENDEUR** se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus-énoncés et éventuellement de les remplacer par des prestations d'un coût non supérieur et d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu, sans avoir besoin de l'accord préalable de l'**ACQUEREUR**.

DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire à TANINGES (74440) 147 Route d'Annemasse, le 19 septembre 2022, il a été déposé les pièces suivantes :

- une copie de **l'arrêté de permis de construire** délivré à la SARL CODE OUEST par Monsieur le Maire des GETS en date du 12 août 2021 sous le numéro PC 074 134 21 B0010 ;

- une copie de **l'arrêté de transfert du permis de construire** à la SCCV LE CLOS D'ARSENE, délivré par Monsieur le Maire des GETS le 17 mars 2022 sous numéro PC 074 134 21 B0010 T01 ;

- les **trois procès-verbaux de constat d'affichage du permis de construire initial** en date des 07 septembre 2021, 06 octobre 2021 et 8 novembre 2021, réalisés par Maître Jean-Marie HUGON, Huissier de Justice à ANNECY (74000) 3 Rue du Parmelan et par Maître Colin PAYRAUD, Huissier de Justice à TANINGES (74440) 10 Rue des Corsins, tous deux membres de la SAS SAGE & ASSOCIES ;

- La **réponse du Tribunal Administratif de Grenoble** à la date du 04 avril 2022, interrogé sur d'éventuels recours sur les permis sus visés ;

- Une copie de la **déclaration d'ouverture de chantier** en date du 21 mars 2022, tamponnée par la mairie des GETS le 22 mars 2022 ;

- Les **divers plans de niveaux, de masse et de façades** établis par le cabinet d'architecte Gilles BORLET dont le siège est situé au 487 Rue de la Serthaz 74800 SAINT PIERRE EN FAUCIGNY, savoir :

- * Plan de masse, accès et espaces verts au 1/200^{ème}
- * Plan de masse et toiture au 1/200^{ème}
- * Plan de masse, réseaux et stationnements sous-sol au 1/200^{ème}
- * Plan de coupes A-A, B-B, C-C au 1/100^{ème}
- * Plan façade Nord au 1/125^{ème}
- * Plan façade Sud au 1/125^{ème}
- * Plan façade Est au 1/125^{ème}
- * Plans façade Ouest au 1/125^{ème}
- * Plan sous-sol au 1/100^{ème}
- * Plan rez-de-chaussée au 1/100^{ème}
- * Plan 1^{er} étage au 1/100^{ème}
- * Plan 2^{ème} étage au 1/100^{ème}

- Les **plans de composition** établis par le cabinet CHAUQUET - EKSTEROWICZ, géomètres-experts, dont le siège est situé au 624 Boulevard des Allobroges 74130 BONNEVILLE, savoir :

- * Plan de masse
- * Plan du sous-sol
- * Plan du rez-de-chaussée
- * Plan du 1^{er} étage
- * Plan du 2^{ème} étage et des combles

- Une **copie du calcul des tantièmes de copropriété** établi le 23 juin 2022 par le Cabinet CHAUQUET - EKSTEROWICZ, géomètres-experts, dont le siège est situé au 624 Boulevard des Allobroges 74130 BONNEVILLE, comportant l'indication de la méthode de calcul. Précision étant ici faite que l'original de ce document est annexé au règlement de copropriété ;

- Une **notice descriptive** du bâtiment, établie conformément à l'article 18 du décret n° 67-1166 du 22 décembre 1967, et publié en annexe de l'arrêté du 10 mai 1968 ;

- La convention de **garantie financière d'achèvement** du programme, accordée par la BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL dont le siège est situé au 4 Rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen 67913 STRASBOURG Cedex 9, en date à ANNECY du 16 mai 2022 ;

- Le contrat **d'assurance dommages ouvrage et risques annexes** souscrit les 11 et 12 mai 2022 sous le numéro de police DO-120777-ACO/05.22, auprès de la COMPAGNIE ACCELERANT INSURANCE EUROPE SA dont le siège social est situé Place du Champ de Mars 5, Bastion Tower, Level 20 - 1050 BRUXELLES, enregistrée auprès de la Banque Nationale de Belgique (BNB) sous le numéro 0758.632.842, représentée par la société UBI Courtage Limited dont le siège social est situé à Merrion Hall, Strand Road Sandymount DUBLIN 4 (Irlande) et régulé par la Banque Centrale d'Irlande (CBI) et dont l'agence en France est située au 14 Avenue de l'Opéra 75001 PARIS ;

- Une **attestation d'assurance de responsabilité décennale constructeur non réalisateur** délivrée le 11 mai 2022 par la COMPAGNIE ACCELERANT INSURANCE EUROPE SA dont le siège social est situé Place du Champ de Mars 5, Bastion Tower, Level 20 - 1050 BRUXELLES, enregistrée auprès de la Banque Nationale de Belgique (BNB) sous le numéro 0758.632.842, représentée par la société UBI Courtage Limited dont le siège social est situé à Merrion Hall, Strand Road Sandymount DUBLIN 4 (Irlande) et régulé par la Banque Centrale d'Irlande (CBI) et dont l'agence en France est située au 14 Avenue de l'Opéra 75001 PARIS, certifiant qu'un contrat a été souscrit pour l'opération de construction, portant le numéro de police DO-120777-ACO/05.22, et que la cotisation due au jour de ladite attestation avait bien été réglée ;

- Une **attestation d'assurance tous risques chantiers** délivré le 10 mai 2022 sous le numéro de police FRCSRO01309, auprès de la société CHUBB EUROPEAN GROUP SE, La Tour Carpe Diem, 31 Place des Corolles, Esplanade Nord 92419 COURBEVOIE certifiant qu'un contrat a été souscrit pour l'opération de construction, avec prise d'effet au 10 mai 2022 ;

- La **facture acquittée des primes d'assurance** s'appliquant à la Garantie Dommages Ouvrage (DO), Garantie complémentaire de bon fonctionnement des biens d'équipement et de dommages immatériels consécutifs, Garantie constructeur non réalisateur (CNR), Garantie Tous Risques Chantier (TRC) et Garantie Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage en cours de travaux, établie par SERENITAS ASSURANCES dont le siège est situé 8 Rue de Trey 25000 BESANCON et immatriculée au RCS de BESANCON sous le numéro SIREN 794224089.

Précision étant ici faite que toutes les personnes ou entreprises participant à la construction de l'immeuble ont fourni ou fourniront à ladite Compagnie leurs attestations d'assurance de responsabilité décennale.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hypothécaire en date du 30 août 2022, date d'arrêt de l'enregistrement, régulièrement complété et pour la dernière fois **le +++ 2023**, que le bien est grevé d'une **inscription d'hypothèque conventionnelle** prise contre la SCCV LE CLOS D'ARSENE au profit de la BANQUE EUROPEENNE CREDIT MUTUEL suivant acte reçu par Maître Laurence DELOINCE, Notaire à TANINGES le 20 avril 2022 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 13 mai 2022 Volume 2022V n° 1910, pour sûreté de la somme en principal de 1.500.000,00 €, ayant effet jusqu'au 31 mars 2025.

Il a été stipulé dans l'acte de prêt établi en date du 20 avril 2022 sus visé ce qui suit, littéralement rapporté :

« ARTICLE 14 - PROMESSE DE MAINLEVÉE »

Dans l'hypothèse où le Client aurait consenti une ou plusieurs sûretés réelles, en garantie des présentes, il est expressément convenu que la Banque s'engage à donner mainlevée sur les lots vendus dès lors que le prix de vente dûment agréé par elle aura été intégralement payé par l'acquéreur et versé entre ses mains sur le compte spécifique à l'Opération.

La mainlevée totale ne pourra être consentie par la Banque qu'après justification du paiement intégral de l'ensemble des prix de vente.

ARTICLE 15 - STIPULATIONS AU PROFIT DES ACQUEREURS

En cas de constitution d'une hypothèque par le Client, il est convenu ce qui suit, lors de la revente de l'immeuble hypothéqué :

Le Client stipule en faveur de l'acquéreur, que la Banque ne pourra pas exercer ses droits hypothécaires à l'encontre de ce dernier qui justifierait avoir intégralement acquitté le prix d'acquisition déterminé en accord avec la Banque.

En cas de défaillance de l'acquéreur, le Client stipule que la Banque 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 les intérêts et accessoires.

En conséquence, dans tous ordres ayant pour objet la distribution du prix des biens vendus à la suite des poursuites en réalisation forcée engagées à l'encontre de l'acquéreur défaillant, la Banque ne sera colloquée que pour le montant stipulé à l'alinéa précédent quel que soit le montant de la créance qu'elle pourrait produire.

Les dispositions prévues aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables en cas de résolution ou d'annulation de la vente.

La stipulation pour autrui est acceptée par la Banque sous la condition suivante : dans l'acte de vente, il devra être stipulé que le paiement du prix devra, pour être libératoire, être effectué à la Banque, soit par virement, soit par chèque à l'ordre de la Banque.

L'acceptation par l'acquéreur de la stipulation pour autrui qui précède sera constatée dans l'acte de vente à intervenir en sa faveur.

Si l'acquéreur l'exige, cette acceptation pourra être notifiée à la Banque par simple lettre par les soins du Notaire rédacteur de l'acte de vente. »

Le VENDEUR déclare également que le prix de vente est conforme à la grille de prix transmise et validée par la banque.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le terrain sur lequel il est entrepris la construction appartient à la SCCV LE CLOS D'ARSENE au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres immeubles, de savoir :

- Madame Michelle **PERNOLLET**, retraitée, demeurant à LES GETS (74260) 1779 route des Grandes Alpes.

Née à LES GETS (74260), le 8 août 1941.

Veuve de Monsieur Joseph Emile **BLANC** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Murielle Marthe **BLANC**, directrice marketing, demeurant à LES GETS (74260) 252 chemin des Hotellières.

Née à BONNEVILLE (74130) le 7 mars 1962.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité Française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Monsieur Laurent Simon **BLANC**, Géomètre-expert, époux de Madame Véronique **DEILLON**, demeurant à MEYLAN (38240) 10 allée de Beauséjour.

Né à BONNEVILLE (74130) le 27 juin 1963.

Marié à la mairie de LES GETS (74260) le 16 septembre 2000 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Myrtille REBERT, notaire à EYBENS (38320), le 17 août 2000.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ensemble pour un quart indivis

- Madame Odile Simone **BLANC**, retraitée, épouse de Monsieur Armand Georges **BAUD**, demeurant à LES GETS (74260) 1049 Rue du Centre.

Née à LES GETS (74260) le 11 mars 1941.

Mariée à la mairie de LES GETS (74260) le 18 juin 1966 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître André WORMSER, notaire à SAINT-JEAN-D'AULPS (74430), le 14 juin 1966.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Pour un quart indivis

- Monsieur Bernard Jean **TROMBERT**, retraité, époux de Madame Monique Catherine **PYTHON**, demeurant à BONS-EN-CHABLAIS (74890) 51 rue du Stand Langin.

Né à AMBILLY (74100) le 14 août 1957.

Marié à la mairie de LES GETS (74260) le 18 septembre 1982 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Pour un quart indivis

- Monsieur Daniel Roland **DEGEORGES**, technicien, époux de Madame Francine Henriette Berthe **LEROY**, demeurant à CONTAMINE-SUR-ARVE (74130) 16 route de l'Ancienne Ecole.

Né à ANNEMASSE (74100) le 4 juillet 1959.

Marié à la mairie de ANNEMASSE (74100) le 15 mai 1982 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Michel ANDRIER, notaire à ANNEMASSE (74100), le 21 avril 1982.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Sylvie Odile **DEGEORGES**, infirmière, demeurant à ANNEMASSE (74100) 6 impasse du Clos des Vignes.

Née à ANNEMASSE (74100) le 13 juin 1964.

Célibataire.

Ayant conclu avec Monsieur Pascal Pio PRENCIPE un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 16 mai 2008, enregistré à la mairie de ANNEMASSE le 16 mai 2008.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ensemble pour un quart indivis

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurence DELOINCE, Notaire soussigné, le 20 avril 2022, moyennant le prix de 1.250.000,00 €, payé comptant et en partie au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE EUROPEENNE DU CREDIT MUTUEL, quittancé audit acte.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de BONNEVILLE.

Observation étant ici faite que Madame Odile BAUD née BLANC, est décédée à THONON LES BAINS (74200) le 7 février 2022 soit entre la signature de l'avant contrat et l'acte authentique de vente, était représentée par ses héritiers, en l'absence de testament connu au jour de la signature, savoir :

- Monsieur Armand Georges **BAUD**, retraité, demeurant à LES GETS (74260) 1049 rue du Centre.

Né à ESSERT-ROMAND (74110) le 2 août 1934.

Veuf de Madame Odile Simone **BLANC**.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Son conjoint survivant, héritier de la totalité en usufruit.

- Monsieur Hervé Fernand **BAUD**, artisan et moniteur de ski, époux de Madame Murielle **NAVARRO**, demeurant à LES GETS (74260) 261 chemin des Hôtelières.

Né à ANNEMASSE (74100) le 28 janvier 1967.

Marié à la mairie de LES GETS (74260) le 29 octobre 1994 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Georges LAGRANGE, notaire à SAINT JEAN D'AULPS, le 24 octobre 1994.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

- Monsieur Franck Henri **BAUD**, commercial, époux de Madame Laëtitia Brigitte Marie **NOREILLE**, demeurant à LA CHAUX (SUISSE) route de Saint Denis 4.

Né à ANNEMASSE (74100) le 17 novembre 1970.

Marié sous le régime légal suisse de la participation aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de COLOMBIER (SUISSE) le 20 septembre 1996.

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

De nationalité Française.

Non résident au sens de la réglementation fiscale.

Ses deux enfants, issus de son union avec Monsieur Armand BAUD, héritiers ensemble de la totalité en nue-propriété.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété, reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire à TANINGES (74440), le 20 avril 2022.

Lesquels déclarent agir du chef de leur auteur, Madame Odile BAUD née BLANC, et non de leur propre chef.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1 - Concernant Madame Michelle BLANC, Madame Murielle BLANC et Monsieur Laurent BLANC, ensemble pour un quart indivis

Le bien leur appartenait pour la quotité sus indiquée pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Joseph Emile BLANC, en son vivant retraité, époux de

Madame Michelle PERNOLLET, demeurant à LES GETS (74260) Taxi "Les Clos" 1779, Route des Grandes Alpes.

Né à LES GETS (74260), le 28 décembre 1932.

Marié à la mairie des GETS (74260) le 19 novembre 1960 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Décédé à LA TOUR (74250), le 12 mars 2020

Laissant pour lui succéder :

1ent - Madame Michelle PERNOLLET, son épouse survivante :

- Commune en biens ainsi qu'il est indiqué ci-dessus,

- Donataire en vertu d'un acte de donation au profit du conjoint suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, alors Notaire à TANINGES le 1^{er} août 2001, enregistré.

2ent - Ses deux enfants issus de son union avec Madame PERNOLLET :

- Madame Murielle BLANC

- Monsieur Laurent BLANC

Héritiers pour le tout ou divisément chacun pour moitié sauf les droits revenant à leur mère.

L'acte de notoriété a été établi par Maître Laurence DELOINCE, Notaire à TANINGES le 23 septembre 2020.

L'attestation de propriété immobilière a été établie par Maître Laurence DELOINCE, sus nommée le 29 septembre 2020 et publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 28 octobre 2020 Volume 2020P n° 9460.

Audit acte, Madame Michelle BLANC née PERNOLLET a déclaré opter pour l'usufruit des biens et droits immobiliers composant la succession de son mari.

Originairement, ledit bien immobilier appartenait à Monsieur Joseph BLANC à concurrence d'un/quart en pleine propriété par suite des faits et actes suivants :

1 - Décès de Monsieur Arsène BLANC :

Monsieur Arsène André BLANC, retraité, demeurant aux GETS (74260) « Les Clos », époux de Madame Marthe Alice BERGOEND, né aux GETS (74260), le 7 septembre 1907.

Est décédé à BONNEVILLE (74130), le 30 mars 1990.

Laissant pour recueillir sa succession :

Son conjoint :

Madame Marthe Alice BERGOEND, demeurant aux GETS « Les Clos », née aux GETS, le 28 août 1906.

- Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie des GETS, le 6 décembre 1930.

- Donataire suivant acte reçu par Maître Guy-Henri BURTIN, alors Notaire à TANINGES (74440), de l'universalité des biens composant sa succession ;

Ayant opté pour un/quart en pleine propriété et trois/quart en usufruit aux termes d'un acte reçu par Maître MOREL, prédécesseur immédiat de Maître Laurence DELOINCE, notaire soussigné, le 28 mai 1990.

Ses enfants habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou divisément chacun pour moitié sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant :

1°) Madame Lucette Marie BLANC, ci-après nommée,

2°) Monsieur Joseph Emile BLANC, sus nommé

3°) Madame Berthe Angèle BLANC, épouse de Monsieur Roland TROMBERT, ci-après nommée,

4°) Et Madame Odile Simone BLANC, épouse de Monsieur Armand BAUD, ci-après nommée,

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés suivant acte de notoriété reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 28 mai 1990.

Le transfert desdits biens immobiliers a été constaté suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 24 octobre 1990, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 4 janvier 1991, volume 1991P, numéro 125.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 4 juin 1991, publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 5 juin 1991, volume 1991P, numéro 4603.

Suivi d'un acte rectificatif (ne concernant pas la parcelle objet des présentes) reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire soussigné, le 29 septembre 2020 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 17 octobre 2020 Volume 2020P n° 8692.

II – Décès de Madame Marthe Alice BERGOEND veuve BLANC

Madame Marthe Alice BERGOEND, veuve de Monsieur Arsène BLANC, demeurant aux GETS (74260) "Les Clos », née aux GETS (74260), le 28 août 1906.

Est décédée à THONON-LES-BAINS (74200), le 19 avril 1993.

Laissant pour recueillir sa succession :

1°) Madame Lucette Marie BLANC, ci-après nommée,

2°) Monsieur Joseph Emile BLANC, sus nommé

3°) Madame Berthe Angèle BLANC, épouse de Monsieur Roland TROMBERT, ci-après nommée,

4°) Et Madame Odile Simone BLANC, épouse de Monsieur Armand BAUD, ci-après nommée,

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés suivant acte de notoriété reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 30 novembre 1993.

Le transfert desdits biens immobiliers a été constaté suivant acte reçu Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 30 novembre 1993, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 9 février 1994, volume 1994P, numéro 1142.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé le 8 avril 1994, publiée le 26 avril 1994, volume 1994P, numéro 3842.

Suivi d'un acte rectificatif (ne concernant pas la parcelle objet des présentes) reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire soussigné, le 29 septembre 2020, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 7 octobre 2020 Volume 2020P n° 8691.

2°) Concernant Monsieur Armand BAUD, Monsieur Hervé BAUD et Monsieur Franck BAUD, ensemble pour un quart indivis, agissant du chef de Madame Odile BAUD née BLANC

Ledit bien immobilier appartenait à Madame Odile BAUD née BLANC à concurrence d'un/quart en pleine propriété par suite des faits et actes suivants :

I - Décès de Monsieur Arsène BLANC :

Monsieur Arsène André BLANC, retraité, demeurant aux GETS (74260) « Les Clos », époux de Madame Marthe Alice BERGOEND, né aux GETS (74260), le 7 septembre 1907.

Est décédé à BONNEVILLE (74130), le 30 mars 1990.

Laissant pour recueillir sa succession :

Son conjoint :

Madame Marthe Alice BERGOEND, demeurant aux GETS « Les Clos », née aux GETS, le 28 août 1906.

- Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie des GETS, le 6 décembre 1930.

- Donataire suivant acte reçu par Maître Guy-Henri BURTIN, alors Notaire à TANINGES (74440), de l'universalité des biens composant sa succession ;

Ayant opté pour un/quart en pleine propriété et trois/quart en usufruit aux termes d'un acte reçu par Maître MOREL, prédécesseur immédiat de Maître Laurence DELOINCE, notaire soussigné, le 28 mai 1990.

Ses enfants habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou divisément chacun pour moitié sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant :

1°) Madame Lucette Marie BLANC, ci-après nommée,

2°) Monsieur Joseph Emile BLANC, sus nommé

3°) Madame Berthe Angèle BLANC, épouse de Monsieur Roland TROMBERT, ci-après nommée,

4°) Et Madame Odile Simone BLANC, épouse de Monsieur Armand BAUD, ci-après nommée,

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés suivant acte de notoriété reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 28 mai 1990.

Le transfert desdits biens immobiliers a été constaté suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 24 octobre 1990, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 4 janvier 1991, volume 1991P, numéro 125.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 4 juin 1991, publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 5 juin 1991, volume 1991P, numéro 4603.

Suivi d'un acte rectificatif (ne concernant pas la parcelle objet des présentes) reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire soussigné, le 29 septembre 2020 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 17 octobre 2020 Volume 2020P n° 8692.

II – Décès de Madame Marthe Alice BERGOEND veuve BLANC

Madame Marthe Alice BERGOEND, veuve de Monsieur Arsène BLANC, demeurant aux GETS (74260) "Les Clos », née aux GETS (74260), le 28 août 1906.

Est décédée à THONON-LES-BAINS (74200), le 19 avril 1993.

Laissant pour recueillir sa succession :

1°) Madame Lucette Marie BLANC, ci-après nommée,

2°) Monsieur Joseph Emile BLANC, sus nommé

3°) Madame Berthe Angèle BLANC, épouse de Monsieur Roland TROMBERT, ci-après nommée,

4°) Et Madame Odile Simone BLANC, épouse de Monsieur Armand BAUD, ci-après nommée,

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés suivant acte de notoriété reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 30 novembre 1993.

Le transfert desdits biens immobiliers a été constaté suivant acte reçu Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 30 novembre 1993, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 9 février 1994, volume 1994P, numéro 1142.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé le 8 avril 1994, publiée le 26 avril 1994, volume 1994P, numéro 3842.

Suivi d'un acte rectificatif (ne concernant pas la parcelle objet des présentes) reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire soussigné, le 29 septembre 2020,

publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 7 octobre 2020 Volume 2020P n° 8691.

Observation étant ici faite que Madame Odile BAUD née BLANC est décédée à THONON LES BAINS (74200) le 7 février 2022 et que ses héritiers sont Monsieur Armand BAUD, Monsieur Hervé BAUD et Monsieur Franck BAUD. Ces qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé en suite de son décès par Maître Laurence DELOINCE, Notaire à TANINGES (74440) le 20 avril 2022.

3°) Concernant Bernard TROMBERT, pour un quart indivis

Le bien appartenait à Monsieur Bernard TROMBERT dans la quote-part sus indiquée pour lui avoir attribué en pleine propriété aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard BODINIER, Notaire à SAINT JEAN D'AULPS (74430) le 12 juillet 2005, contenant :

- Donation par Monsieur Rolland Louis TROMBERT, né à ESSERT ROMAND (74) le 31 juillet 1934 et Madame Berthe Angèle BLANC, son épouse, née à LES GETS (74260) le 25 août 1935, au profit de leurs trois enfants et seuls présomptifs héritiers, savoir :

- * Monsieur Bernard Jean TROMBERT, vendeur aux présentes,
- * Monsieur Fabrice TROMBERT, né à ANNEMASSE (74100) le 24 août 1970
- * Madame Béatrice Marthe TROMBERT, épouse de Monsieur Yannick LERAY, née à AMBILLY (74100) le 21 janvier 1962

- Et partage entre les donataires, des biens ainsi donnés.

L'attribution au profit de Monsieur Bernard TROMBERT a eu lieu sans soulte à sa charge.

Audit acte, les donataires ont fait réserve du droit de retour, de l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.

Il a également été stipulé un pacte de préférence au profit des codonataires.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 10 août 2005 Volume 2005P n° 7628.

Observation étant ici faite que le bien attribué à Monsieur Bernard TROMBERT constituait un bien propre à Madame Berthe BLANC, donatrice et que cette dernière est décédée à THONON LES BAINS (74200) le 21 janvier 2018.

Originellement, ledit bien immobilier appartenait à Madame Berthe BLANC à concurrence d'un/quart en pleine propriété par suite des faits et actes suivants :

I - Décès de Monsieur Arsène BLANC :

Monsieur Arsène André BLANC, retraité, demeurant aux GETS (74260) « Les Clos », époux de Madame Marthe Alice BERGOEND, né aux GETS (74260), le 7 septembre 1907.

Est décédé à BONNEVILLE (74130), le 30 mars 1990.

Laissant pour recueillir sa succession :

Son conjoint :

Madame Marthe Alice BERGOEND, demeurant aux GETS « Les Clos », née aux GETS, le 28 août 1906.

- Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie des GETS, le 6 décembre 1930.

- Donataire suivant acte reçu par Maître Guy-Henri BURTIN, alors Notaire à TANINGES (74440), de l'universalité des biens composant sa succession ;

Ayant opté pour un/quart en pleine propriété et trois/quart en usufruit aux termes d'un acte reçu par Maître MOREL, prédécesseur immédiat de Maître Laurence DELOINCE, notaire soussigné, le 28 mai 1990.

Ses enfants habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou divisément chacun pour moitié sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant :

- 1°) Madame Lucette Marie BLANC, ci-après nommée,
- 2°) Monsieur Joseph Emile BLANC, sus nommé
- 3°) Madame Berthe Angèle BLANC, épouse de Monsieur Roland TROMBERT, ci-après nommée,
- 4°) Et Madame Odile Simone BLANC, épouse de Monsieur Armand BAUD, ci-après nommée,

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés suivant acte de notoriété reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 28 mai 1990.

Le transfert desdits biens immobiliers a été constaté suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 24 octobre 1990, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 4 janvier 1991, volume 1991P, numéro 125.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 4 juin 1991, publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 5 juin 1991, volume 1991P, numéro 4603.

Suivi d'un acte rectificatif (ne concernant pas la parcelle objet des présentes) reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire soussigné, le 29 septembre 2020 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 17 octobre 2020 Volume 2020P n° 8692.

II – Décès de Madame Marthe Alice BERGOEND veuve BLANC

Madame Marthe Alice BERGOEND, veuve de Monsieur Arsène BLANC, demeurant aux GETS (74260) "Les Clos », née aux GETS (74260), le 28 août 1906.

Est décédée à THONON-LES-BAINS (74200), le 19 avril 1993.

Laissant pour recueillir sa succession :

- 1°) Madame Lucette Marie BLANC, ci-après nommée,
- 2°) Monsieur Joseph Emile BLANC, sus nommé
- 3°) Madame Berthe Angèle BLANC, épouse de Monsieur Roland TROMBERT, ci-après nommée,
- 4°) Et Madame Odile Simone BLANC, épouse de Monsieur Armand BAUD, ci-après nommée,

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés suivant acte de notoriété reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 30 novembre 1993.

Le transfert desdits biens immobiliers a été constaté suivant acte reçu Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 30 novembre 1993, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 9 février 1994, volume 1994P, numéro 1142.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé le 8 avril 1994, publiée le 26 avril 1994, volume 1994P, numéro 3842.

Suivi d'un acte rectificatif (ne concernant pas la parcelle objet des présentes) reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire soussigné, le 29 septembre 2020, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 7 octobre 2020 Volume 2020P n° 8691.

4°) Concernant Monsieur Daniel DEGEORGES et Madame Sylvie DEGEORGES, ensemble pour un quart indivis

Le bien immobilier leur appartenait dans la quote-part sus indiquée pour l'avoir reçu dans la succession de Madame Lucette BLANC, née à LES GETS (74260)

le 4 juillet 1931, divorcée de Monsieur René Auguste DEGEORGES, décédée ab intestat à PASSY (74) le 27 septembre 2009,

Laissant pour lui succéder :

- Monsieur Daniel Roland DEGEORGES,
- Madame Sylvie Odile DEGEORGES,

Ses deux enfants issus de son union avec Monsieur René DEGEORGES.

L'acte de notoriété a été dressé par Maître Nathalie ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE le 02 novembre 2009.

L'attestation de propriété immobilière a été établie par Maître Nathalie ANDRIER le 18 juin 2018 publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 04 juillet 2018 Volume 2018P n° 5531.

Originairement, ledit bien immobilier appartenait à Madame Lucette BLANC à concurrence d'un/quart en pleine propriété par suite des faits et actes suivants :

I - Décès de Monsieur Arsène BLANC :

Monsieur Arsène André BLANC, retraité, demeurant aux GETS (74260) « Les Clos », époux de Madame Marthe Alice BERGOEND, né aux GETS (74260), le 7 septembre 1907.

Est décédé à BONNEVILLE (74130), le 30 mars 1990.

Laissant pour recueillir sa succession :

Son conjoint :

Madame Marthe Alice BERGOEND, demeurant aux GETS « Les Clos », née aux GETS, le 28 août 1906.

- Commune en biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie des GETS, le 6 décembre 1930.

- Donataire suivant acte reçu par Maître Guy-Henri BURTIN, alors Notaire à TANINGES (74440), de l'universalité des biens composant sa succession ;

Ayant opté pour un/quart en pleine propriété et trois/quart en usufruit aux termes d'un acte reçu par Maître MOREL, prédécesseur immédiat de Maître Laurence DELOINCE, notaire soussigné, le 28 mai 1990.

Ses enfants habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou divisément chacun pour moitié sauf à tenir compte des droits du conjoint survivant :

1°) Madame Lucette Marie BLANC, ci-après nommée,

2°) Monsieur Joseph Emile BLANC, sus nommé

3°) Madame Berthe Angèle BLANC, épouse de Monsieur Roland TROMBERT, ci-après nommée,

4°) Et Madame Odile Simone BLANC, épouse de Monsieur Armand BAUD, ci-après nommée,

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés suivant acte de notoriété reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 28 mai 1990.

Le transfert desdits biens immobiliers a été constaté suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 24 octobre 1990, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 4 janvier 1991, volume 1991P, numéro 125.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire susnommé, le 4 juin 1991, publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 5 juin 1991, volume 1991P, numéro 4603.

Suivi d'un acte rectificatif (ne concernant pas la parcelle objet des présentes) reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire soussigné, le 29 septembre 2020 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 17 octobre 2020 Volume 2020P n° 8692.

II – Décès de Madame Marthe Alice BERGOEND veuve BLANC

Madame Marthe Alice BERGOEND, veuve de Monsieur Arsène BLANC, demeurant aux GETS (74260) "Les Clos », née aux GETS (74260), le 28 août 1906. Est décédée à THONON-LES-BAINS (74200), le 19 avril 1993.

Laissant pour recueillir sa succession :

- 1°) Madame Lucette Marie BLANC, ci-après nommée,
- 2°) Monsieur Joseph Emile BLANC, sus nommé
- 3°) Madame Berthe Angèle BLANC, épouse de Monsieur Roland TROMBERT, ci-après nommée,
- 4°) Et Madame Odile Simone BLANC, épouse de Monsieur Armand BAUD, ci-après nommée,

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés suivant acte de notoriété reçu par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire sus-nommé, le 30 novembre 1993.

Le transfert desdits biens immobiliers a été constaté suivant acte reçu Jean-Pierre MOREL, notaire sus-nommé, le 30 novembre 1993, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 9 février 1994, volume 1994P, numéro 1142.

Suivi d'une attestation rectificative reçue par Maître Jean-Pierre MOREL, notaire sus-nommé le 8 avril 1994, publiée le 26 avril 1994, volume 1994P, numéro 3842.

Suivi d'un acte rectificatif (ne concernant pas la parcelle objet des présentes) reçu par Maître Laurence DELOINCE, notaire soussigné, le 29 septembre 2020, publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 7 octobre 2020 Volume 2020P n° 8691.

ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

Définition de l'achèvement

Il est précisé que, l'achèvement au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

"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, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. 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, et de l'article L. 242-1 du code des assurances."

Engagement d'achever les travaux

Le **VENDEUR** s'oblige à poursuivre la construction de l'**IMMEUBLE** et des **BIENS** vendus et à les achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte.

Il s'oblige également à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers prévus aux documents susvisés qui sont nécessaires à la desserte de l'**IMMEUBLE**.

Conditions d'exécution des travaux - Délai - Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Conditions

Pour l'exécution des travaux restant à faire, le **VENDEUR** s'oblige à se conformer aux plans, coupes, élévations et à la notice descriptive susvisés.

Délai

Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des **BIENS** vendus soient achevés et livrés **au plus tard à la fin du quatrième (4^{ème}) trimestre 2023** sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- Intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment.
- Grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- Retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire 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 la société venderesse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre 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-œuvre d'immeubles avoisinants) 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.
- Epidémies ou pandémies amenant tant l'autorité publique que les entreprises participant directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes.
- Retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources.
- Retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le vendeur aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du **BIEN** 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 si elle est inhérente au chantier lui-même sera apportée par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** par une lettre du maître d'œuvre.

EQUIPEMENT ET FINITION DU LOCAL VENDU

Le **VENDEUR** s'oblige :

- A installer dans le local vendu les éléments d'équipement qui lui seront propres et qui sont prévus au document descriptif de référence ainsi qu'à la notice descriptive, s'il en existe, des éléments d'équipement propres aux fractions vendues,
- A effectuer la finition intérieure du local vendu conformément aux prévisions de la notice descriptive.

TRAVAUX DE PARACHEVEMENT

Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur, s'il existe.

Le **VENDEUR** précise cependant :

En ce qui concerne les parties communes, telles que voies, espaces verts, montées d'escaliers, ainsi que toutes les parties communes identifiées aux termes du règlement de copropriété, le strict nécessaire à la desserte des lots vendus sera exécuté à la date de livraison ci-dessus fixée.

Les aménagements définitifs pourront être exécutés après la livraison de tous les appartements ou autres locaux de l'ensemble immobilier, et, au plus tard, dans l'année qui suivra la déclaration d'achèvement des travaux de l'ensemble immobilier.

Le reste du terrain non aménagé sera considéré comme chantier interdit aux copropriétaires et au public.

Jusqu'à la fin du chantier, l'utilisation effective des lots accessoires (casiers à skis, garages, parkings le cas échéant, etc ...) pourra être différé temporairement à l'effet de respecter les règles de sécurité nécessaires à leur utilisation. 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 de novembre à mars. Ces dispositions ne nuiront pas à l'exigence des appels de fonds de l'avancement des travaux de construction.

L'**ACQUEREUR** déclare donner dès à présent son accord pour que le syndic, éventuellement assisté du conseil syndical, procède à la constatation du parachèvement des ouvrages relatifs aux parties communes.

DECLARATION D'ACHEVEMENT ET DE CONFORMITE

Le **VENDEUR** s'oblige à déposer en Mairie de LES GETS la déclaration d'achèvement des travaux en conformité avec le permis de construire, **dans les 30 jours de cet achèvement**, conformément aux dispositions de l'article R 462-1 du Code de l'Urbanisme, et, dans l'hypothèse d'une mise en demeure de l'autorité compétente, le **VENDEUR** s'oblige à faire toute diligence pour exécuter les travaux exigés par l'autorité administrative compétente, dans le cadre de la conformité des travaux prévue à l'article L 462-2 du Code de l'Urbanisme.

Il s'oblige à notifier l'attestation de non contestation de la conformité délivrée par la Mairie au syndic de l'immeuble.

Il s'oblige en outre, à en effectuer le dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

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 l'attestation de non contestation de la conformité.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

L'**ACQUEREUR** pourra demander l'exécution de travaux modificatifs et/ou supplémentaires (par exemple : revêtement de faïence, aménagement des placards, etc. ...) avant la réception des biens présentement vendus, à condition que ces modifications ou suppléments soient reconnus comme techniquement réalisables par le Maître d'œuvre et acceptés par le **VENDEUR** qui pourra toujours les refuser sans avoir à justifier du bien-fondé de sa décision.

L'**ACQUEREUR** devra s'adresser au **VENDEUR** qui fera établir des devis qui seront communiqués à l'**ACQUEREUR**. Les frais entraînés par l'ouverture de tout dossier de demande de travaux modificatifs et/ou supplémentaires seront à la charge de l'**ACQUEREUR**, quelles que soient les suites données à sa demande.

Si les modifications demandées sont réalisables, le **VENDEUR** donnera directement les instructions nécessaires aux architectes et entrepreneurs. Le coût de ces travaux ne participera pas du caractère du prix et ne sera donc pas garanti comme ce dernier. La totalité du coût de ces travaux sera à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Aucuns travaux modificatifs, supplémentaires ou en moins-value ne pourra être demandé par l'**ACQUEREUR** sans que les délais de livraison ne soient automatiquement reportés du temps nécessaire pour l'instruction de leur demande, leur acceptation par le **VENDEUR**, leur réalisation et leur conséquence sur le planning général de l'exécution.

En cas de réalisation de travaux modificatifs, le délai de livraison sera automatiquement reporté d'un mois minimum, étant précisé que la convention de travaux modificatifs pourra prévoir un report plus important en fonction de la nature des modifications demandées.

En outre, en fonction de la nature des travaux envisagés et avant tout démarrage de ceux-ci, le **VENDEUR** pourra imposer à l'**ACQUEREUR** la souscription aux frais de ce dernier d'une police d'assurance "dommages-ouvrages" complémentaire à celle souscrite par le **VENDEUR** ci-après visée et auprès de la même Compagnie.

Toute introduction et/ou intervention de l'**ACQUEREUR** ou de ses préposés sur le chantier est interdite, à peine d'engager sa responsabilité et de dégager le **VENDEUR** de ses obligations relatives au délai de livraison.

L'**ACQUEREUR** qui aura fait effectuer des modifications s'interdit d'élever toute réclamation au moment de la livraison, à l'encontre du **VENDEUR** en raison de la non concordance de ses locaux avec la notice descriptive et les plans ci-annexés.

L'**ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du **VENDEUR** et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Choix des Matériaux

Les choix des divers matériaux, tels que parquets, carrelages, faïences, papiers peints, devront être arrêtés dans le cadre du planning pour ne pas perturber l'avancement du chantier et éviter des dommages aux entreprises et autres copropriétaires.

Travaux du VENDEUR

A titre de condition essentielle des présentes, le **VENDEUR** se réserve le droit de modifier la disposition intérieure des lots invendus sans l'intervention de l'**ACQUEREUR**, ni des autres copropriétaires, et sans modification des tantièmes attribués à ces lots, et ceci notamment par incorporation de partie d'un lot sur un autre lot.

Il est ici précisé qu'au prix ci-dessus fixé s'ajoutera le coût des éventuels travaux modificatifs et/ou supplémentaires qui pourraient être convenus entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

Le coût de ces éventuels travaux sera réglé directement au VENDEUR au fur et à mesure de leur réalisation.

Les parties déclarent en faire leur affaire personnelle sans recours contre le Notaire soussigné.

En outre, contrairement aux plans annexés au contrat de réservation et au présent acte, les parties déclarent avoir convenu entre elles que le lot 40 se composerait de deux chambres et deux salles de bains et non de trois chambres et une salle de bains.

QUALITE ET POUVOIRS CONFERES 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 stipulé ce qui suit :

1° -Conservation par le VENDEUR de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le **VENDEUR** conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le **VENDEUR** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

2° -Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

La signature par l'**ACQUEREUR** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la poursuite de la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS** vendus, le tout dans les conditions prévues au « document d'information » ci-dessus visé.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs,
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés,
- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux,
- Pour déposer tout permis de construire modificatif et autres autorisations administratives nécessaires à l'obtention de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée. De son côté, l'**ACQUEREUR** s'engage, après la prise de possession des locaux, à n'effectuer aucuns travaux pouvant mettre obstacle à l'obtention de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, auquel cas il aurait la charge financière de la remise en état devant permettre la délivrance de cette assurance.

Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de l'obtention de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

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 locaux 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 locaux vendus à l'**ACQUEREUR**.

CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée, sera constatée dans les conditions ci-après précisées.

Le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR**, par écrit, le certificat du maître d'œuvre attestant l'achèvement tel qu'il est défini à l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Par la même lettre, le **VENDEUR** invitera l'**ACQUEREUR** à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

L'**ACQUEREUR** aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croit devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Pour l'appréciation de cet achèvement, sont pris en considération :

- *les défauts de conformité avec les prévisions du contrat lorsqu'ils présentent un caractère substantiel,

- * les malfaçons lorsqu'elles rendent les ouvrages ou éléments précités impropres à leur utilisation

Il est rappelé, à cet égard, qu'aux termes de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précité :

"La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions "du contrat ni renonciation aux droits que les acquéreurs tiennent de l'article 1642-1 du Code Civil."

Les réserves de l'**ACQUEREUR** seront acceptées ou contredites par ladite société.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'**ACQUEREUR** pour valoir livraison et prise de possession et l'**ACQUEREUR** procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Il est spécifié que la remise des clés ne pourra intervenir que si l'**ACQUEREUR** a payé l'intégralité de son prix, en principal et les revalorisations éventuelles.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredites, remise des clefs et paiement du solde du prix. Il constatera également la date du procès-verbal de réception par le vendeur en qualité de maître de l'ouvrage, ainsi que la remise à l'acquéreur de la notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement

Si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute par l'**ACQUEREUR** de s'être rendu au rendez-vous fixé par le **VENDEUR**, ou pour cause de non-paiement par l'**ACQUEREUR** du solde du prix, le **VENDEUR** pourra sommer l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception, à titre de deuxième convocation, de se rendre dans les lieux, afin de constater

l'achèvement, de prendre les clés, de verser le solde du prix et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus.

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 sera alors valablement établi par le **VENDEUR** seul. Il sera signifié à l'**ACQUEREUR**. Cette signification emportera opposabilité du procès-verbal à l'**ACQUEREUR** et vaudra mise à disposition des biens. En toute hypothèse, toutes les charges qui pourraient être prévues au règlement de copropriété sus énoncé seront dues par l'**ACQUEREUR**, à compter de la date de la première convocation.

Si l'**ACQUEREUR** répond à la convocation mais se refuse à constater l'achèvement, au sens indiqué plus haut, il ne sera pas procédé à la livraison des biens. Un procès-verbal constatant le refus sera alors établi.

Dans ce cas, et à défaut d'accord, dans les 10 jours de ce procès-verbal, sur les travaux dont la réalisation serait indispensable à l'achèvement, les parties conviendront, d'un commun accord, de désigner un homme de l'art qui indiquera si les locaux sont achevés au sens indiqué plus haut. Dans la négative, celui-ci précisera les travaux indispensables pour que les locaux soient achevés. Une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à une nouvelle livraison en présence de cet homme de l'art.

Au cas où les parties ne se mettraient pas d'accord sur le choix de l'homme de l'art, il sera procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire compétent (par voie de référé), à la requête de la partie la plus diligente.

Les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge de la partie désavouée.

Il est en outre expressément convenu que cette procédure d'expertise sera aussi applicable :

Pour le cas où l'acquéreur refuserait de prendre livraison du fait de réserves contredites par le vendeur

En cas de désaccord sur la levée des réserves qui auraient pu être insérées dans le procès-verbal de livraison

En ce qui concerne les lots annexes, tels que parkings et caves, il est précisé que, jusqu'à la fin du chantier, leur utilisation effective pourra être perturbée temporairement à l'effet de respecter les règles de sécurité nécessaires à leur utilisation.

Cette disposition ne nuira pas à l'exigence des appels de fonds en fonction de l'avancement des travaux.

En ce qui concerne la livraison et la jouissance des ouvrages d'équipement d'intérêt collectif :

L'Acquéreur constitue le Syndic futur de la copropriété, éventuellement assisté par le Conseil Syndical, pour son mandataire exclusif à l'effet de prendre possession des ouvrages d'équipement d'intérêt collectif.

La date de prise de possession des ouvrages d'équipement d'intérêt collectif est indépendante de celle de la prise de possession du bien vendu.

Le Syndic devra rendre compte de son mandat lors de la première assemblée générale qui suivra la prise de possession.

Ce mandat, étant conféré dans l'intérêt commun des différents acquéreurs, est stipulé irrévocable.

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

A/ - Le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

B/ - Le **VENDEUR** sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2 du Code civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

"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'**ACQUEREUR**, 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 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 du 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."*

"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 ou des défauts de conformité apparents."*

Il est convenu ce qui suit pour l'application de ces dispositions :

1°) - Garantie des vices ou défauts de conformité apparents

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices ou défauts de conformité, 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 avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

S'il se révélait un tel vice ou défaut de conformité avant l'expiration du délai fixé par l'article susvisé, l'**ACQUEREUR** devra en informer le **VENDEUR** dans un délai maximum de huit jours de l'expiration dudit délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le **VENDEUR** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices ou défauts de conformité lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance.

Si un vice ou un défaut de conformité venait à se révéler et à être dénoncé au **VENDEUR** dans les formes et délais prévus ci-dessus, l'**ACQUEREUR** ne pourrait agir en justice contre le **VENDEUR** que dans l'année qui suit la date à laquelle le **VENDEUR** pourra être déchargé des vices ou défauts de conformité apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2ème alinéa) du Code civil.

2°) - Garantie des vices cachés

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil (reproduit à l'article L 111-13 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Il est stipulé que toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie ci-dessus.

C/ - Le VENDEUR sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe B 2° ci-dessus, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'**IMMEUBLE**.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la construction et de l'habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

D/ - Le VENDEUR rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

E/ - Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties susvisées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **VENDEUR**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation).

Le **VENDEUR** s'oblige formellement à diligenter cette "réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'**IMMEUBLE**.

CONTESTATION RELATIVE A LA CONFORMITE

De convention expresse, toute contestation relative à la conformité des **BIENS** livrés avec les engagements pris par le **VENDEUR** devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par l'**ACQUEREUR**, ses ayants droit ou ayants-cause.

Toute action concernant les défauts de conformité devra être introduite, à peine de forclusion dans un bref délai, en tout état de cause, ce délai ne pourra être supérieur à un an, du jour où l'**ACQUEREUR** l'aura notifié au **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au **VENDEUR** par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit de l'**ACQUEREUR** tous recours et actions contre le **VENDEUR**.

En revanche, une fois ce délai expiré, l'**ACQUEREUR** ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** ainsi qu'au syndic de copropriété lors de la prise de possession.

Le notaire a spécialement informé l'**ACQUEREUR** de l'obligation qui lui est faite, ainsi qu'à ses ayants droit, lors de la prochaine mutation du BIEN, de présenter

et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

DEPOT DE PIECES DE FIN DE PROGRAMME

A l'issue de l'opération de construction, et afin d'assurer la mémoire de la construction de l'immeuble, le **VENDEUR** s'engage à déposer au rang des minutes du notaire soussigné les pièces suivantes :

- un exemplaire intégral du ou des permis de construire modificatif éventuellement obtenus pendant le cours des travaux ;
- la déclaration d'achèvement des travaux ;
- l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée ;
- les éventuels avenants aux polices d'assurances obligatoires de construction ;
- une attestation de la confirmation en fin de chantier du paiement de la totalité des primes dues émanant de la compagnie d'assurance elle-même ou de l'un de ses agents ;
- un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un **IMMEUBLE** à construire, et ce en application du « b » de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme.

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

I- Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L.243-2 du Code des assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une **assurance dommages ouvrage et risques annexes** souscrit les 11 et 12 mai 2022 sous le numéro de police DO-120777-ACO/05.22, auprès de la COMPAGNIE ACCELERANT INSURANCE EUROPE SA dont le siège social est situé Place du Champ de Mars 5, Bastion Tower, Level 20 - 1050 BRUXELLES, enregistrée auprès de la Banque Nationale de Belgique (BNB) sous le numéro 0758.632.842, représentée par la société UBI Courtage Limited dont le siège social est situé à Merrion Hall, Strand Road Sandymount DUBLIN 4 (Irlande) et régulé par la Banque Centrale d'Irlande (CBI) et dont l'agence en France est située au 14 Avenue de l'Opéra 75001 PARIS.

Une copie du contrat d'assurance est demeurée **ci-annexée**.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **VENDEUR**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'**IMMEUBLE**, lesquels ont la qualité d'assurés.

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément aux dispositions de l'article L 113-2 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet article.

L'**ACQUEREUR** donne mandat au syndic, à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

D'une manière générale, l'**ACQUEREUR** et le syndic observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police susvisée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour les copropriétaires ou le syndicat, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **VENDEUR** des locaux composant l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code civil, pour obtenir réparation des dommages susvisés.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le **VENDEUR** s'oblige à lui fournir, ou à fournir au syndic de l'ensemble immobilier, agissant au nom du syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

II- Assurance de responsabilité

a) Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant contrat **d'assurance de responsabilité décennale constructeur non réalisateur** délivrée le 11 mai 2022 par la COMPAGNIE ACCELERANT INSURANCE EUROPE SA dont le siège social est situé Place du Champ de Mars 5, Bastion Tower, Level 20 - 1050 BRUXELLES, enregistrée auprès de la Banque Nationale de Belgique (BNB) sous le numéro 0758.632.842, représentée par la société UBI Courtage Limited dont le siège social est situé à Merrion Hall, Strand Road Sandymount DUBLIN 4 (Irlande) et régulé par la Banque Centrale d'Irlande (CBI) et dont l'agence en France est située au 14 Avenue de l'Opéra 75001 PARIS, certifiant qu'un contrat a été souscrit pour l'opération de construction, portant le numéro de police DO-120777-ACO/05.22, et que la cotisation due au jour de ladite attestation avait bien été réglée.

Une copie de l'attestation d'assurance est annexée à l'acte de dépôt de pièces sus visé.

b) Le **VENDEUR** s'oblige à transmettre à l'**ACQUEREUR** ou au syndic, la liste des entreprises et maîtres d'oeuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

Quittance de primes

La **facture acquittée des primes d'assurance** s'appliquant à la Garantie Dommages Ouvrage (DO), Garantie complémentaire de bon fonctionnement des biens d'équipement et de dommages immatériels consécutifs, Garantie constructeur non réalisateur (CNR), Garantie Tous Risques Chantier (TRC) et Garantie Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage en cours de travaux, établie par SERENITAS ASSURANCES dont le siège est situé 8 Rue de Trey 25000 BESANCON et immatriculée au RCS de BESANCON sous le numéro SIREN 794224089 est demeurée annexée à l'acte de dépôt de pièces sus visé.

GARANTIE EXTRINSEQUE D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR** indique qu'il s'est volontairement placé sous les dispositions de l'article L 261-11 du Code de la construction et de l'habitation afin que la validité du contrat de vente en l'état futur d'achèvement soit subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement de l'**IMMEUBLE** vendu ou le remboursement des sommes versées par l'**ACQUEREUR** 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 financière d'achèvement de l'immeuble résulte 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 financière de remboursement est donnée par l'un des organismes indiqués à l'alinéa ci-dessus."

ARTICLE R 261-21 :

"La garantie financière 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 titres des a) et b) ci-dessus sont réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers."

ARTICLE R 261-24 :

"La garantie financière 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."

"La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé du logement. Le vendeur remet l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R 261-17 et un autre au notaire chargé de la vente."

Le **VENDEUR** déclare procurer à l'**ACQUEREUR** la garantie d'achèvement fournie par un tiers, en application des dispositions de l'Article R.261-21, b, du Code de la construction et de l'habitation :

CAUTIONNEMENT a été consenti au **VENDEUR** par la société **BANQUE EUROPEENNE CREDIT MUTUEL**, dont le siège est situé au 4 Rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen 67913 STRASBOURG Cedex 9, ainsi qu'il résulte d'une convention de cautionnement de garantie d'achèvement régularisée le 16 mai 2022, dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître Laurence DELOINCE, Notaire à TANINGES, aux termes de l'acte de dépôt de pièces susvisé, et dont une copie demeurera **ci-annexée**.

Cette convention de cautionnement comprend notamment les éléments suivants :

- l'engagement du prêteur au titre de la garantie
- la caducité de la garantie
- la portée et limites de la garantie
- la mise en jeu de la garantie
- la durée de la garantie

Aux termes dudit engagement, la société BANQUE EUROPEENNE CREDIT MUTUEL s'est obligée, solidairement avec le **VENDEUR** et au profit de **L'ACQUEREUR**, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du bien vendu. Cet engagement prendra fin à l'achèvement dudit bien.

Aux termes des dispositions de l'article L.261-10-1 du Code la construction et de l'habitation, la garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par l'**ACQUEREUR** en cas de défaillance financière du **VENDEUR**, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur *ad hoc* par ordonnance sur requête. L'administrateur *ad hoc*, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y concourent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-6 du code civil. Il dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L. 241-2 du code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul fondé à exiger de l'**ACQUEREUR** le paiement du solde du prix de vente, même si le **VENDEUR** fait l'objet d'une procédure au titre du livre VI du code de commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

En outre, les présentes ont lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que **L'ACQUEREUR** s'obligera à exécuter et notamment sous celles suivantes :

1°) -CONDITIONS GENERALES

A/ - Absence de garantie de contenance du terrain :

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

B/ - Servitudes :

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'**IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement susrelatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **VENDEUR**.

C/ - Contrats d'abonnements :

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **VENDEUR**, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

D/ - Impôts :

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les **BIENS** vendus seront à la charge de l'**ACQUEREUR** à compter de la date à laquelle, le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition dans les conditions ci-dessus prévues sous le titre "Constatation de l'Achèvement des Ouvrages et Prise de Possession".

E/ - Assurances :

Le **VENDEUR** sera tenu, à compter de la réception du gros oeuvre et jusqu'à la mise des locaux à la disposition de l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **VENDEUR**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'**IMMEUBLE** contre l'incendie, ou ne l'assurera plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, L'**ACQUEREUR** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

F/ - Frais et émoluments :

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) comprise dans le prix, seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

De même l'**ACQUEREUR** supportera une quote-part des frais des documents contractuels (plans, règlement de copropriété), en proportion de la quote-part des parties communes attachée à ses lots.

CONDITIONS PARTICULIERES**A/ - Règlement de copropriété :**

L'**ACQUEREUR** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclarera ci-après avoir connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

B/ - Paiement des charges de copropriété :

L'**ACQUEREUR** supportera sa quote-part dans les charges de copropriété à compter de la date à laquelle le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux vendus sont mis à sa disposition.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

C/ - Visite du chantier :

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

S'il transgressait cette interdiction l'**ACQUEREUR** ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du **VENDEUR**, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

D/ - Commercialisation du programme - Affichage :

Le **VENDEUR** pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement de l'**ACQUEREUR**, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'**IMMEUBLE** dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

E/ - Conditions particulières inhérentes à la construction de l'ensemble immobilier

Les copropriétaires des locaux déjà livrés devront souffrir, sans indemnité d'aucune sorte, les servitudes relatives inhérentes à la réalisation des travaux de construction, telle qu'obstruction momentanée des voies, bruits, tranchées, dépôts de matériaux sur les espaces libres, panneaux de chantier, etc...pendant la durée nécessaire à l'achèvement de l'intégralité des travaux et sans qu'aucun recours ou indemnité ne puisse être réclamée à ce titre au Vendeur.

Durant cette période, une partie des espaces libres pourra momentanément être neutralisée au profit des entreprises travaillant sur le chantier.

La Société venderesse s'oblige toutefois, sous réserve des impératifs de la construction, et dans la mesure où il n'en résulte pas un accroissement de ses

charges, à réduire autant que faire se peut les nuisances pouvant résulter de ces travaux de construction pour les copropriétaires des locaux déjà livrés.

ASSURANCE INCENDIE

Les **BIENS** vendus sont et demeureront assurés contre l'incendie aux risques du **VENDEUR** jusqu'à leur mise à la disposition de l'**ACQUEREUR**.

Après cet événement, les **BIENS** seront, en ce qui concerne cette assurance, aux risques de l'**ACQUEREUR**.

En conséquence, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** avant qu'ils ne soient mis à la disposition de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances couvrant le risque, nonobstant la circonstance que l'**ACQUEREUR** soit devenu propriétaire des constructions, par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** aura la faculté qui lui est conférée par le **VENDEUR** de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si le remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

Lors de la mise à la disposition de l'**ACQUEREUR** des **BIENS** vendus, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le **VENDEUR**.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** vendus avant complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de l'article 121-13 du Code des assurances.

L'**ACQUEREUR** cède et transporte au **VENDEUR**, qui accepte, une somme égale au solde alors dû sur le prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs cessionnaires, dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le **VENDEUR** toucher et recevoir cette somme directement et sur simple quittance, sans le concours et hors la présence de l'**ACQUEREUR**.

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

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le **VENDEUR** déclare que pour la construction de l'**IMMEUBLE** dont dépend le BIEN il ne sera pas utilisé d'amiante.

Il s'oblige à déposer aux minutes du notaire soussigné, détenteur de l'état descriptif de division, un certificat attestant de la non-présence d'amiante qui sera délivré par un bureau de contrôle spécialisé missionné à cet effet.

En outre, une copie de ce certificat sera remise au syndic de la copropriété.

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE LA DURÉE DES GARANTIES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité apparents	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 al. 2 Code civil

Parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 al. 2 Code civil
Isolation phonique	1 an mais au seul profit du premier occupant	Prise de possession du premier occupant	L 124-4 Code de la construction et de l'habitation
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code civil
Domages : - compromettant la solidité de l'ouvrage - rendant impropre l'ouvrage à sa destination - affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

DIAGNOSTICS

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par Notarisques le 14 février 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est **annexé**.

A cet état sont annexés :

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

Plan de prévention des risques naturels

La Commune des GETS est pourvue d'un plan de prévention des risques mais l'immeuble *n'est pas situé* dans le périmètre de ce plan.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone *moyenne 4*.

Radon

L'immeuble *n'est pas situé* dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols (données BASIAS - BASOL) est joint au dossier Notarisques, lequel est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone **d'aléa faible**.

Une copie de la cartographie est **jointe** au dossier Notarisques sus visé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La bases des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de cette consultation est **jointe** au dossier Notarisques sus visé.

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, 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 représentées 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 RECEPIONNER 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.

Il est fait observer que ces pouvoirs ne sont pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal serait inopposable au syndicat des copropriétaires.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'**ACQUEREUR** devra respecter les dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels dont il déclare avoir connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent acte.

MISE EN FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

L'article 1-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dispose que, pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat des copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

PAIEMENT DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

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.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

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.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :

"Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété."

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.

Tant qu'ils ne sont pas immatriculés au registre et que les données y figurant ne sont pas actualisées, les syndicats de copropriétaires ne peuvent pas bénéficier de subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics.

NÉGOCIATION

La vente a été négociée par la société BARNE PORTES DU SOLEIL titulaire d'un mandat donné par le **VENDEUR** sous le numéro 2 en date du 23 janvier 2023 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 CENT VINGT EUROS (18.120,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

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

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 d'hypothèque légale spéciale du 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 - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur 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.

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 SINCÉRITÉ

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 SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : laurence.deloince@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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 LIÉ 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 en-tête 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.