

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

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes, a été enregistré et publié le 14/05/2014 au SPF de NANTUA

Numéro de dépôt : 2014D07692

Volume : 2014P03601

Montant total des droits : 6 243,00

Détails des droits :

Base :	107 500,00	Taux :	4,50	Montant droit :	4 838,00
Base :	4 838,00	Taux :	2,37	Montant droit :	115,00
Base :	107 500,00	Taux :	1,20	Montant droit :	1 290,00

Salaires/CSI : 108,00

Total liquidation : 6 351,00

Reçu : Six mille trois cent cinquante et un Euros

Pour le SPF, le comptable BERNARD GUDEFIN

Date de signature : 04/11/2014

Copie du document

11296602

EG/PR/CB

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,

LE VINGT NEUF AVRIL

A BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain), 1, rue Joseph Marion, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Eric GAUVIN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Eric GAUVIN et Véronique BERROD», titulaire d'un Office Notarial à BELLEGARDE SUR VALSERINE ,

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

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

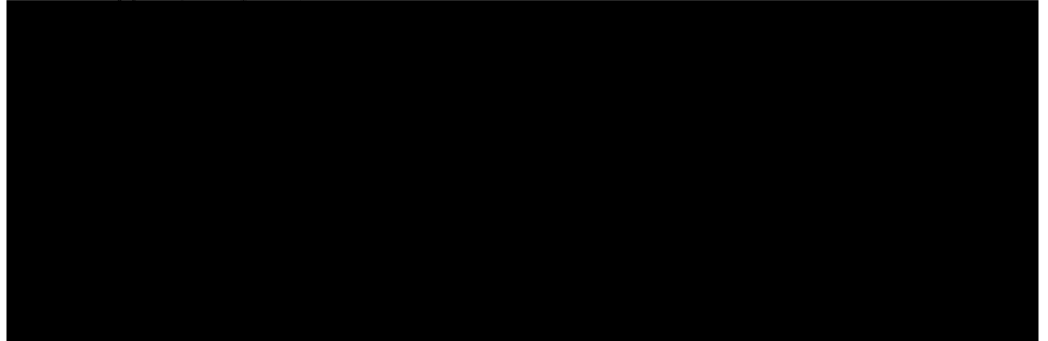
La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

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

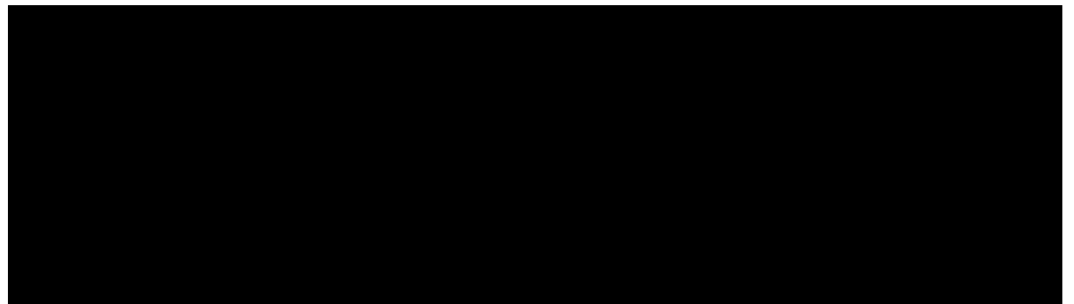
PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

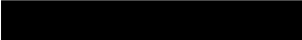
VENDEUR



ACQUEREUR



QUOTITES ACQUISES

 acquiert la pleine propriété des **BIENS** objets de la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.
- Qu'elles ne sont concernées :

Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif tel qu'indiqué en fin des présentes au paragraphe "TITRES – CORRESPONDANCE – RENVOI DES PIECES".

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

PRESENCE - REPRESENTATION

- [REDACTED] sont présents à l'acte.
- [REDACTED] est présente à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot « **ENSEMBLE IMMOBILIER** » désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.

- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

V E N T E

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les **BIENS** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Désignation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** :

Un ensemble immobilier situé à **NANTUA (AIN) 01130 16 et 16 bis, Route de Genève :**

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	526	Route de Genève	00 ha 03 a 90 ca
AD	529	Route de Genève	00 ha 09 a 76 ca

Total surface : 00 ha 13 a 66 ca

Désignation des **BIENS** :

Lot numéro dix-neuf (19) :

Dans l'allée A, un appartement en duplex de type 5 comprenant au premier niveau une entrée avec escalier permettant l'accès au second niveau, un séjour, une

cuisine, une chambre, un WC et un second niveau avec trois chambres, un WC, salle de bains, dégagement

Et les quatre-vingt-quatre millièmes (84 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les 111/1.000èmes des parties communes spéciales à l'allée A.

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

Superficie de la partie privative

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

- 106,18 M² pour le lot numéro DIX-NEUF (19)

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

Absence de meubles et objets mobiliers

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

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 KAEUFLING, notaire à SAINT PRIEST, le 25 février 2008 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA, le 13 mars 2008 volume 2008P numéro 2225.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le présent acte porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS** sus-désignés.

Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après à la suite de la partie normalisée sous le titre « Origine de Propriété ».

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel LAGER notaire à NANTUA le 3 octobre 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA le 3 novembre 2011, volume 2011P, numéro 9472.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits, il est indiqué ce qui suit :

Frais

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.

Impôts et contributions

L'ACQUEREUR acquittera à compter de ce jour les impôts et contributions, étant précisé que la taxe d'habitation, si elle est exigible compte tenu de la nature du bien, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

Le montant porté à l'avis d'imposition de la taxe foncière pour l'année en cours, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sera réparti entre le **VENDEUR** et l'ACQUEREUR en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire des **BIENS** vendus à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** vendus étant entièrement libres de location ou occupation, ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que l'ACQUEREUR a pu le constater en les visitant.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (107.500,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de CENT SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (107.500,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné le 29 avril 2014 auprès de la CAISSE D'EPARGNE DE RHONE ALPES ci-après dénommée LE PRETEUR.

PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Aux termes de l'acte sus visé l'ACQUEREUR s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de cent sept mille cinq cents euros (107.500,00 eur) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de cent sept mille cinq cents euros (107.500,00 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

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

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

L'inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de NANTUA.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel LAGER, notaire à NANTUA le 3 octobre 2011 pour une valeur de soixante et onze mille euros (71.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTUA, le 3 novembre 2011 volume 2011P, numéro 9472.

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U II 1° du Code général des impôts, comme portant sur la résidence principale du cédant lors de la cession, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

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

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de OYONNAX - 188, Rue Anatole France - OYONNAX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Obligation déclarative

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

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

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** déclare en tant que de besoin que l'ensemble immobilier est achevé depuis plus de cinq ans.

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit CENT SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (107.500,00 EUR).

DROITS

				Mt à payer
<i>Taxe départementale</i> 107.500,00	x	4,50 %	=	4.838,00
<i>Taxe communale</i> 107.500,00	x	1,20 %	=	1.290,00
<i>Frais d'assiette</i> 4.838,00	x	2,37 %	=	115,00
			TOTAL	6.243,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	107.500,00	0,10%	108,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu un avant-contrat sous signatures privées en date à COLLONGES du 26 novembre 2013.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'ACQUEREUR le 27 novembre 2013 et la première présentation a eu lieu le 28 novembre 2013.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.

Une copie de la lettre de notification ainsi que l'accusé de réception sont demeurés annexés.(Annexe n°1)

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIENS** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'ACQUEREUR, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 Juillet 1930, par suite l'ACQUEREUR cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

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

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

Etant ici précisé que les **BIENS** vendus sont assurés contre l'incendie auprès de GAN ASSURANCES, dont le siège social est à PARIS CEDEX 08, 75383 8-10, Rue d'Astorg, suivant police numéro 081350123 en date du 1er avril 2013.

Florence KURRENNE, 25, Rue Vaugelas, 74000 ANNECY.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

FRAIS D'ACTE - IMPOTS

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.

Le redevable légal de l'impôt non encore appelé reste le propriétaire au premier Janvier de l'année d'imposition, toutefois à titre dérogatoire l'ACQUEREUR devra rembourser au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la vente sont les suivantes :

Garantie en cas d'éviction

L'ACQUEREUR bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »

Garantie hypothécaire

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits de son chef ou de celui des précédents propriétaires, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, à rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans les meilleurs délais, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Etat

L'ACQUEREUR prendra l'immeuble, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **VENDEUR**, dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices

apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, s'ils existent, pourraient être affectés. Il est subrogé dans tous les droits et actions du **VENDEUR** relativement à l'immeuble.

Le **VENDEUR** sera néanmoins tenu à la garantie des vices cachés s'il a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction ou s'il s'est comporté comme tel sans en avoir les compétences professionnelles ou encore s'il est prouvé qu'il n'a pas révélé des vices cachés connus de lui.

Contenance du terrain d'assiette

Le **VENDEUR** ne confère pas de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

Servitudes

Règle

L'ACQUEREUR subira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, qu'elles soient ou non établies par la loi.

Terminologie

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage,

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'ACQUEREUR fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

En outre, il appartient aux parties dans le cas de services collectifs avec comptage individuel, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires relativement à ces fournitures.

Assurance

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance garantissant actuellement les **BIENS** souscrites directement par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

Etant ici précisé que l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens et droits immobiliers vendus est assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble, l'ACQUEREUR devant se conformer à toutes les décisions régulièrement prises par ce syndicat concernant cette assurance.

DECLARATIONS DU VENDEUR SUR LES CONDITIONS GENERALES

A la suite des conditions générales de la vente, le **VENDEUR** déclare :

Sur l'état :

- Que les **BIENS** vendus ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires ;
- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales.
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, revendication, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme et du règlement de copropriété.

Suivant acte reçu par CHOPARD , notaire à HAUTEVILLE LOMPNES, le 12 avril 1991, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA, le 19 avril 1991, volume 1991 P, numéro 2928 contenant vente par la Commune de NANTUA au profit de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ATHENA,

Il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :
"RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Me NEYRON, Notaire à NANTUA le 8 mars 1957, publié au Bureau des Hypothèques de NANTUA, le 27 Mars 1957, volume 1667, n° 15, contenant vente par les consorts DAVID à la Commune de NANTUA, des biens et droits immobiliers ci-après désignés situés à NANTUA (dont dépend la partie présentement vendue), soit :

"Une propriété sise Route de Genève (Route nationale n84) au lieudit "Pradon", dite "Ancienne Usine David", et comprenant :

Un bâtiment industriel composé d'un rez de chaussée et deux étages construit en pierres, couvert en tuiles, d'une superficie de cinq cent vingt cinq mètres carrés, ainsi que le petit bâtiment dit "annexe" le joignant au Sud, avec passage le long de ce dernier jusqu'au canal d'amenée d'eau de un mètre de large.

Un bâtiment à la suite, servant d'entrepôt et de garage "d'une superficie de cinq cent soixante seize mètres carrés (576).

Un bâtiment à usage d'atelier (ancienne forge de l'Usine "situé sur la .fac postérieure entre le bâtiment industriel et "le Merlo: d'une superficie de cinquante mètre carrés (50 m2).

La partie de cour située devant les bâtiments industriels "et entrepôts (côté E touchant au Sud la partie de cour commune "avec Monsieur TRONEL, d'une superficie Deux cent soixante "quinze mètres carrés (275m2).

La moitié du terrain situé entre le bâtiment à usage d'entrepôt) et un bâtiment dit des sciures conservé par les vendeurs, soit pour cette moitié, une superficie de cinq cent vingt huit mètres carrés (528 m²).

Le passage derrière les bâtiments entre ces derniers et le Merlo;, comporte un chemin empierré d'une superficie de quatre cent seize mètres carrés (4161)12). Un jardin de forme triangulaire bordant le chemin d'accès sur sa droite, d'une superficie de quinze cent quatre vingt treize mètres carrés (1593 m²), limité à l'Ouest E l'Est par le canal.

Le canal d'amenée d'eau, depuis l'annexe (a) jusqu'à son branchement avec canal de dérivation de l'usine TRONEL, un passage de un mètre (1 m) sera réservé sur deux rives pour permettre l'accès et les réparations.

Le tout d'une superficie totale après mesurage, de quatre mille cent quatre vingt six mètres carrés (4187 m²).

Le droit en commun avec les Etablissements TRONEL :

A la partie de cour située au devant et à l'Est du bâtiment Industriel Pavlov(' la) et la partie du bâtiment à usage d'entrepôt (b) d'une superficie de trois cent trente mètres carrés (330 m²).

Au chemin d'accès de la Route Nationale n°84 au bâtiment ci-dessus représentant une superficie de trois cent trente mètres carrés (330 m²).

La propriété présentement vendue est portée au cadastre non rénové de la Commune de NANTUA, comme suit :

"Section B n° 158 "Battoir Secrétan" bâtiment et sol 15 a 09 ca "Section B n° 160p id bâtiment et sol 12a 65 ca

"Section B n° 161 id bois de :9 a 86

"Section B n° 159p id pré de: 7a 57

"Ensemble 45 a 17 il a notamment été convenu, à titre de conditions spéciales, ce qui suit, littéralement rapporté

La Ville de NANTUA aura la charge : de curer la rivière et le canal de dérivation par moitié au droit de la partie de propriété non cédée par les vendeurs, et d'entretenir passerelle vers l'Hôpital pour autant que le sentier (Indiqué en D "sur le plan annexé) est utilisé par les locataires de l'ancien.

Les vendeurs concèdent à la Ville de NANTUA, pour usage de la propriété présentement vendue, mais à titre de simple tolérance, le droit de passage sur le sentier passant sur la partie conservée les vendeurs (indiqué en D sur le plan annexé) ces derniers se réservent le droit de cesser cette tolérance quand bon leur semblera après un préavis d'un mois donné par écrit.

La propriété présentement vendue sera grevée au profit des immeubles restant aux vendeurs d'un droit de passage :

- De quatre mètres de large le long du canal de dérivation.

De trois mètres cinquante de large en utilisant le "chemin empierré le long du Merlo;. Le tout indiqué en A. B. C. du plan annexé.

Sur la partie de cour et le chemin d'accès de cette cour à la Route Nationale n° 84 commun avec les Etablissements TRONEL ".

Servitude au profit de la Commune de NANTUA

Fonds dominant : immeubles cadastrés AD 527 pour 0 a 27 ca et AD 528 pour 14 a 15ca, à appartenir à la Commune de NANTUA.

Fonds servant immeuble cadastré AD 526 pour 3 a 90 ca, vendu à la S.C.I. ATHENA.

Pour permettre à la Commune de NANTUA, d'accéder depuis les immeubles restant lui appartenir, au chemin rural aboutissant à la Route Nationale 504,

La S.C.I. ATHENA lui concède, à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage de quatre mètres de largeur, le long de la rivière, dans le prolongement du droit de passage existant déjà. Telle que l'emprise de ce droit de passage figure sous teinte jaune sur le plan ci-annexé.

Il est précisé que le droit de passage s'exerçant le long du canal de dérivation, est actuellement utilisé par les propriétaires des immeubles cadastrés AD 445, 446 et 74, appartenant à Monsieur CHARRIER, Monsieur FORNACIARI et Monsieur BILON,

ce dernier bénéficiant également du droit de passage existant le long du "Merioz" sur la parcelle cadastrée AD 529 présentement vendue à la S.C.I. ATHENA.

L'acquéreur déclare être parfaitement informé de la teneur de ces servitudes et vouloir en faire son affaire personnelle s'interdisant tout recours à ce sujet.

Sur l'absence de contrat d'affichage :

- Qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage ainsi qu'il résulte de la note de renseignements délivrée par le syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ci-après plus amplement relatée.

Sur la situation locative :

- Qu'il n'y a actuellement aucune location,
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé (Annexe n°2), délivré le 9 janvier 2014, sous le numéro CU00126913N0048 par l'autorité administrative compétente que :

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 5 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 09/06/2005 modifié le 12/12/2006 et le 12/11/2009, révisé le 15/06/2011, modifié le 28/02/2013.

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols : UE – COS : non règlementé.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

(Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise de ces cours d'eau ;

*Plan de prévention des mouvements de terrains (approuvé le 13/12/2010) – Zone Bt8

*

Zone sismique 3.

Terrain situé à proximité de la voie RD 1084 classée voie bruyante de catégorie

3.

Article 3

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

Article 4

Les taxes suivantes seront exigibles à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'aménagement (TA) Communale	Taux = 3,00%
Taxe d'aménagement (TA) Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération.

Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L. 332-6-1-2ème –b du code de l'urbanisme),

Participation pour voirie et réseaux (article L. 332-6-1-2^{ème} –d du code de l'urbanisme).

NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Une note de renseignements d'urbanisme dont l'original est ci-annexé (Annexe n°3) a été délivrée le 26 décembre 2013,

- *le terrain est soumis aux règles nationales d'urbanisme
- *le terrain est soumis à un P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 9 juin 2005 modifié le 12 décembre 2006, le 12 novembre 2009 et le 28 février 2013 – zone : UE
- *le terrain n'est pas soumis à un contrôle de densité
- *le terrain n'est pas soumis à un plan de sauvegarde et de mise en valeur
- *le terrain n'est pas soumis à un plan d'aménagement de la zone (PAZ)
- *le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple
- *le terrain n'est pas soumis au droit de préemption résultant d'une carte communale
- *la commune n'a pas institué de droit de préemption concernant les parts de société civile immobilière, les baux commerciaux ou les fonds de commerce
- *le bien vendu n'est pas situé dans une zone d'aménagement différé
- *le bien vendu n'est pas situé dans une zone d'aménagement concerté
- *le bien vendu n'est pas situé dans une zone d'environnement protégé
- *le bien vendu n'est pas situé dans une zone de droit de préemption d'espace naturel sensible
- *le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine
- *le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre de restauration immobilière
- *le bien vendu n'est pas situé dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre
- *le bien vendu n'est pas situé dans un secteur sauvegardé
- *le bien vendu n'est pas situé dans une zone d'architecture imposée
- *le bien vendu n'est pas situé dans une zone de carrières souterraines ou à ciel ouvert
- *le bien n'a pas été utilisé pour l'exploitation d'une activité polluante

- *le bien vendu n'est pas situé dans une zone de catastrophes naturelles (inondations, glissements de terrains...)
- *le bien vendu n'est pas situé dans une zone de revitalisation rurale (ZRR)
- *le bien vendu n'est pas situé dans une zone boisée
- *le bien vendu n'est pas situé dans une zone délimitée de lutte contre les termites
- *le bien vendu est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb
- *le bien vendu n'est pas situé dans un lotissement
- *le bien vendu n'est pas situé à proximité d'un site ou d'un monument historique
- *le bien vendu est desservi par une voie publique communale
- *le bien vendu n'est pas concerné par un arrêté de péril ou d'insalubrité
- *le bien vendu n'est pas concerné par une servitude d'alignement
- *le bien vendu n'est pas concerné par un emplacement réservé
- *le bien vendu n'est pas concerné par un périmètre de captage d'eau
- *le bien vendu est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles zone Bt8
- *le bien vendu n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques
- *le bien vendu est situé dans une zone de sismicité 3

Observations

NEANT

L'ACQUEREUR :

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

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. »

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001 disposent que :

« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les **BIENS** sont situés dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 23 décembre 2013.

Par lettre en date du 6 janvier 2014 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus visée, sont demeurées annexées.(Annexe n°4)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare :

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

- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

SATURNISME

L'ENSEMBLE **IMMOBILIER** a été construit avant le 1er Janvier 1949, ainsi déclaré par le **VENDEUR**, et est affecté à l'habitation, en conséquence il entre dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par AGENDA société DURAND à SAINT SORLIN EN BUGEY le 12 janvier 2007 est demeuré annexé. (Annexe n°5)

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

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

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

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

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

Les conclusions de ce constat sont les suivantes : ce constat ne fait apparaître aucune risque d'exposition au plomb dans le bien.

L'ACQUEREUR déclare :

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

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'une recherche de la présence de plomb dans les parties communes a été effectuée par le cabinet AGENDA le 12 janvier 2007, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Les conclusions de cette recherche ont été les suivantes : absence de risque d'exposition au plomb

AMIANTE

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

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

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un "Dossier Amiante Parties Privatives" a été établi dans les parties privatives le 26 novembre 2013 par la société JURITEC.

Les parties déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour, l'**ACQUEREUR** en faisant son affaire personnelle. Ce dernier est averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Un exemplaire de ce dossier est demeuré annexé.(Annexe n°6)

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

En ce qui concerne les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi le 12 janvier 2007 par le cabinet AGENDA.

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

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

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

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

MERULES

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

La visite du **BIEN** par l'**ACQUEREUR**, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de tels indices et l'**ACQUEREUR** déclare avoir dispensé tant le **VENDEUR** que le notaire de faire effectuer une recherche de la présence éventuelle de mérules par un diagnostiqueur spécialisé.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

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

Les parties déclarent en tant que de besoin et sous leur seule responsabilité que les locaux affectés à l'habitation ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une

installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par la société JURITEC répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 25 novembre 2013.

Ce diagnostic demeuré annexé (Annexe n°7) révèle que l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent :-les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche-des conducteurs non protégés mécaniquement-constatations diverses : installation ou partie d'installation non couvertes .

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu. Il lui est rappelé qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par AGENDA Société DURAND le 26 octobre 2007, et est demeuré annexé. (Annexe n°8)

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer : Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

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

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

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes : consommation énergétique D 215kWhEP/m2.an - émissions de gaz à effet de serre C 12kgeqCO2/m2.an.

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

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

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

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

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du 26 novembre 2013 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.(Annexe n°9)

A cet état sont également joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 13 décembre 2010, prescrit le 10 novembre 2000.

Les risques pris en compte sont : mouvements de terrain, inondation par le Lange et l'Oignin.

Aucuns travaux prescrits.

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.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 modérée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ENSEMBLE **IMMOBILIER** est tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien doit mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de :

- l'article 45-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 : « *Tout candidat à l'accession d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic.* »

- et de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « *Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.* »

DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Aux termes des dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation :

« *Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité.* »

Par suite, l'article 46-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 dispose :

« *Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic.* »

L'immeuble dans lequel se trouvent les **BIENS** dont il s'agit ayant été construit depuis plus de quinze ans, le diagnostic technique a été établi par le cabinet AGENDA le 29 mai 2007.

GARANTIE DE SUPERFICIE

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

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

La superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 106,18 M² pour le lot numéro DIX-NEUF (19)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée annexée (Annexe n°10) établie par la société AGENDA le 29 mai 2007.

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

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

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

Une attestation mentionnant également les dispositions dudit article 46 est remise à l'instant même par le notaire soussigné à l'ACQUEREUR et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent bonne et valable décharge. Un exemplaire de cette attestation est demeuré annexé à la minute des présentes après mention.(Annexe n°11)

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

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

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

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

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

Le notaire soussigné avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées non écrites tant qu'elles n'ont pas été retranchées par décision judiciaire ou par une décision d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Syndic de l'immeuble

Le Syndic actuel de l'immeuble est :

SARL AGIR IMMOBILIER, 16, RUE Victor Hugo à OYONNAX 01104

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 18 avril 2014.

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

Cet état est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.(Annexe n°12)

A titre d'information, la position du **VENDEUR** à l'égard du syndicat des copropriétaires telle que relatée dans cet état est la suivante :

Sommes dues au syndicat

I - Au titre des provisions exigibles sur le budget prévisionnel : 248,00 eur (2ème trimestre 2014)

II - Au titre des provisions exigibles en dehors du budget prévisionnel : 0,00 eur.

III - Au titre des charges impayées : 0,00 eur.

IV - Au titre des sommes devenues exigibles du fait des présentes (article 33 loi du 10 Juillet 1965) : 0,00 eur.

V - Au titre des avances exigibles constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat : 92,00 eur.

Honoraires syndic état daté : 300,00 eur

Sommes dues par le syndicat

I - Au titre des avances perçues constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat : 1855,38 eur.

II - Au titre des provisions sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en application de l'article 19-2 de la loi du 10 Juillet 1965 : 0,00 eur.

L'état indique, conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 Mars 1967, les sommes incombant au nouveau copropriétaire.

Sommes incombant au nouveau copropriétaire

I - Au titre de la reconstitution des avances : 1855,38 eur.

II - Au titre des provisions non encore exigibles :

dans le budget prévisionnel :

3ème trimestre 2014 : 248,77 €

4ème trimestre 2014 : 248,77 €

dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel :

avance 3ème trimestre 2014 : 92,40 €

avance 4ème trimestre 2014 : 92,40 €

avance 1er trimestre 2015 : 92,40 €

avance 2ème trimestre 2015 : 92,40 €

Procès-verbaux d'assemblée générale des copropriétaires

Le **VENDEUR** a fourni, lors de l'établissement de l'avant-contrat, les procès-verbaux en sa possession des trois dernières assemblées générales, à l'**ACQUEREUR** qui déclare en avoir pris parfaite connaissance.

Absence de convocation à une assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

Le **VENDEUR** atteste en outre n'avoir reçu depuis la conclusion de l'avant-contrat de convocation pour une assemblée des copropriétaires, ni avoir reçu précédemment à l'avant-contrat de convocation pour une assemblée générale entre celui-ci et ce jour.

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 modifié, lequel dispose :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965 incombe au vendeur.

2°) *Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.*

3°) *Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes».*

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'ACQUEREUR supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux votés à compter de ce jour.

Le VENDEUR supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés jusqu'à ce jour.

Convention des parties sur les procédures

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement une procédure en cours : action en justice du syndicat des copropriétaires contre SARL J2L (ex propriétaire de l'immeuble) pour décision AGE 9/12/2010 - procédure en cours.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de cette procédure à compter de ce jour, à l'effet de quoi le VENDEUR le subroge dans tous ses droits et obligations à cet égard.

En conséquence, le VENDEUR déclare se désister en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux BIENS présentement vendus.

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

Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 Juillet 1965)

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant-contrat.

Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic sus visé, l'ACQUEREUR verse ce jour directement hors la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui le reconnaît et en donne quittance, le montant des avances que ce dernier détient à l'encontre du syndicat des copropriétaires, par suite il deviendra directement cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

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

RESPECT DES OBLIGATIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

Il est ici précisé :

I- Que toute clause du règlement de copropriété conférant par avance une autorisation d'effectuer des travaux sur les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, est réputée non écrite.

II- Que les travaux effectués en contravention de la règle sus-exposée peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif. Par suite, le **VENDEUR** atteste expressément ne pas avoir effectué de travaux en contravention de ladite règle.

III- Qu'en application de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967, le syndic peut former opposition par acte extrajudiciaire à due concurrence de sa créance au versement du prix de la vente au cas où il ne serait pas intégralement réglé des charges dues par le **VENDEUR**, et ce dans le délai de quinze jours de la réception de l'avis l'informant de la présente mutation qui lui sera notifié par les soins du notaire soussigné, le certificat de l'article 20 n'ayant pas à ce jour été délivré par le syndic au notaire soussigné. Cet avis de mutation devra être adressé par le notaire au syndic dans le délai de quinze jours des présentes. Il est précisé que s'il existe un syndicat principal et un syndicat secondaire, l'avis de mutation doit être notifié dans ce même délai aux syndicats de chacun des syndicats qui peuvent chacun former opposition s'ils ont une créance à faire valoir.

IV- Que le **VENDEUR** s'oblige à donner immédiatement connaissance à l'ACQUEREUR de toutes convocations d'assemblées qu'il recevrait avant que le syndic ait reçu la notification de transfert de propriété. A défaut, il sera responsable des conséquences préjudiciables de cette omission.

SITUATION HYPOTHECAIRE – ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 26 décembre 2013 et certifié à la date du 24 décembre 2013 révèle quatre inscriptions de privilège de vendeur et de preteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES le 3 novembre 2011, volume 2011V n° 5883, 5884, 5885, 5886 .

Etant précisé que cet état a été prorogé le 23 avril 2014

Par courrier en date du 18 avril 2014 dont une copie est demeurée annexée (Annexe n°13), le créancier a indiqué au notaire soussigné le montant restant à devoir pour l'ensemble des prêts à 76.623,39 euros. Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le prix de la présente vente cette somme et les frais de mainlevée.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartiennent à Monsieur et Madame YAPICI par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite dans la proportion de moitié chacun de la société à responsabilité limitée DLC dont le siège est à NANTUA, aux termes d'un acte reçu par Maître Michel LAGER, notaire à NANTUA, le 3 octobre 2011, moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA le 3 novembre 2011, volume 2011P n° 9472.

Antérieurement ces biens et droits immobiliers appartenaient à la société DLC par suite de l'acquisition faite avec d'autres biens de la Société J2L, société à responsabilité limitée au capital de 3 000 Euros, ayant son siège social à LYON (69004) rue d'ypres 84 C impasse du chalet, identifiée sous le numéro SIREN 500492939 RCS LYON

Suivant acte reçu par Maître Christophe CASTILLON, Notaire à CHAMBERY le 24 mai 2011

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix total de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 €)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA le 31 mai 2011, volume 2011 P, numéro 4952.

Originellement, les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à la Société J2L par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ATHENA, Société Civile Immobilière au capital de 381 122,54 Euros, dont le siège est à MEXIMIEUX (01800) Le Pont Neuf, chez Monsieur et Madame BARRACHINE, Saint Jean de Niost, identifiée au SIREN sous le n° 381 766 161 et immatriculée au RCS de BOURG EN BRESSE, suivant acte reçu par Maître KAEUFLING, Notaire à SAINT PRIEST T, le 12 octobre 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte, dont une partie au moyen d'un prêt consenti par le BANQUE populaire D'ALSACE, aujourd'hui entièrement remboursé.

Cette vente a eu lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage, notamment que les biens vendus francs et libres de tout privilège immobilier, hypothèque légale, judiciaire ou conventionnelle à l'exception de celles qui suivent :

1/ - Hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques de NANTUA, le 9 avril 1992, volume 1992 V, n° 804 au profit de la Société Marseillaise de Crédit pour sûreté de la somme en principal de 200 000 Frs, prêt aujourd'hui remboursé.

2/ - Hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques de NANTUA, le 19 avril 1991, volume 1991 V, n° 1114 au profit de la Caisse d'Epargne pour sûreté de la somme en principal de 2 000 000 Frs, inscription à ce jour radiée suivant acte de mainlevée reçu par Maître BOUTIN, Notaire à LYON, le 30 octobre 2007.

3/ - Hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques de NANTUA, le 23 décembre 1991, volume 1991 V, n° 3475 au profit de la Caisse d'Epargne pour sûreté de la somme en principal de 60.979,61 Euros, inscription à ce jour radiée suivant acte de mainlevée reçu par Maître BOUTIN, Notaire à LYON, le 23 octobre 2007.

4/ - Hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques de NANTUA, le 17 septembre 1996, volume 1996 V, n° 2393 au profit du Crédit Agricole Centre Est, pour sûreté de la somme en principal de 640.285,87 Euros, inscription à ce jour radiée suivant acte de mainlevée reçu par Maître BOUTIN, Notaire à LYON, le 23 octobre 2007.

5/ - Hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques de NANTUA, le 10 juillet 1998, volume 1998 V, n° 1815 au profit de la Société Générale, pour sûreté de la somme en principal de 640.285,87 Euros, inscription à ce jour radiée suivant acte de mainlevée reçu par Maître BOUTIN, Notaire à LYON, le 23 octobre 2007.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA le 12 novembre 2007, volume 2007 P, numéro 9660.

Plus originellement, les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à la société ATHENA pour avoir été acquis par cette dernière suivant acte reçu par Maître CHOPARD, Notaire à HAUTEVILLE LOMPNES, le 12 avril 1991 de la commune de NANTUA, département de l'Ain,

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte réglé notamment au moyen d'un prêt consenti par la Caisse d'Epargne reçu par Maître CHOPARD, Notaire susnommé, le 12 avril 1991 pour lequel l'inscription suivante a été prise :

Hypothèque conventionnelle prise au bureau des hypothèques de NANTUA le 19 avril 1991, volume 1991 V, n° 1114, au profit de la caisse d'Epargne, pour sûreté de la somme en principal de 2.000.000 Frs, aujourd'hui radiée.

Cette vente a eu lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA, le 19 avril 1991, volume 1991 P, n° 2928.

Originellement, le tènement immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement vendus appartenait à la commune de NANTUA, en vertu de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Madame Marie Berthe Gabriel ROSET, demeurant à NANTUA, 8 Place d'Armes, veuve en uniques noces non remariée de Monsieur René Hippolyte Pierre DAVID,

Madame Elisabeth Marie Angèle DAVID, épouse de Monsieur Paul Octave Anne LAMBREY, demeurant à CHAROLLES (Saône et Loire),

Et Monsieur l'Abbé René Antoine Alexandre Jean Baptiste DAVID, célibataire, demeurant à BELLEY (ain)

Moyennant le prix de UN MILLION D'ANCIENS FRANCS stipulé payable aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière,

Aux tenues d'un acte reçu par Maître NEYRON, notaire à NANTUA, le 8 mars 1957.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA, le 27 Mars 1957, volume 1667, n°15.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'ACQUEREUR a réglé ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties et sur le montant de la dernière imposition.

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

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par L'agence immobilière OPTIMHOME titulaire d'un mandat donné par le vendeur

L'ACQUEREUR reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, le vendeur qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SIX MILLE EUROS (6.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

TITRES

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

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

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Eric GAUVIN et Véronique BERROD, Notaires associés à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain), 1, rue Joseph Marion. Téléphone : 04.50.56.02.40 Télécopie : 04.50.48.03.60 Courriel : eric.gauvin@notaires.fr veronique.berrod@notaires.fr .

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur vingt-huit pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

SUIVENT LES SIGNATURES

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

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

