

20767201
AL/AL/

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont requis le notaire soussigné d'établir un acte simplement sous signatures privées. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas en toute hypothèse de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

PROMESSE SYNALAGMATIQUE DE VENTE

Commune de SILLINGY - Lieudit « SOUS LA VILLE» -

Parcelle C 4110 (partie)

VENTE SILLINGY / Société ER CONSTRUCTION

AVANT-CONTRAT EN DATE DU	???
DATE PREVISIONNELLE DE SIGNATURE	???
Date de dépôt du PERMIS DE CONSTRUIRE	4 mois à partir csv
Fin condition permis de construire Instruction du permis pc valant division 3 mois + 1 mois 3 mois pour recours et retrait 3 mois	11 mois à partir csv
Provision sur frais à verser dans les 10 jours	250,00 €
Dépôt de garantie 5%	

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

La **Commune de SILLINGY**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Haute-Savoie, dont l'adresse est à SILLINGY (74330), 121 place Claudius Luiset, identifiée au SIREN sous le numéro 217402726.

Ci-après dénommée dans le corps du présent acte « **LE VENDEUR** »

DE PREMIÈRE PART

ACQUEREUR

La Société dénommée **ER CONSTRUCTION**, Société à responsabilité limitée dont le siège est à SILLINGY (74330), 313 Route de Vaulx, identifiée au SIREN sous le numéro 451001002 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

Ci-après dénommée dans le corps du présent acte « **L'ACQUÉREUR** »

DE SECONDE PART

SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent acte sont stipulées indivisibles à l'égard des ayants-droit des parties.

QUOTITES VENDUES

La commune de SILLINGY consent la présente promesse de vente, portant sur la totalité en pleine propriété des biens, objets de la présente vente.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **ER CONSTRUCTION** acquiert la totalité de la pleine propriété des **BIENS** objets des présentes.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le représentant de l'ACQUEREUR déclare pour le compte de la Société qu'il représente, savoir :

- qu'il a la pleine capacité de contracter pour le compte de ladite Société ;
- que ladite Société est de nationalité française et a son siège social en France ;
- qu'elle a été régulièrement constituée et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés ainsi qu'il a été indiqué en tête des présentes ;
- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiement, de règlement judiciaire, liquidation des biens, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire, ni placée sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- et que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus la concernant tels que capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

Le représentant de l'ACQUEREUR déclare :

- Qu'il a tout pouvoir pour contracter au nom de la Collectivité Publique qu'il représente,
- Qu'il n'existe aucun obstacle de quelque nature que ce soit du chef de ladite Collectivité Publique à la signature des présentes.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

En ce qui concerne LE VENDEUR

- Certificat d'identification délivré par l'INSEE,
- Délibération du Conseil municipal approuvant l'acquisition

En ce qui concerne L'ACQUEREUR

- K BIS
- Consultation Bodacc
- Statuts

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

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le ou les biens objet des présentes.

NON APPLICATION DE L'ARTICLE L 271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables à la présente vente, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale et la présente vente portant sur un terrain à bâtir.

Par suite, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas du délai de réflexion, ni de la faculté de rétraction.

PRESENCE - REPRESENTATION

- En ce qui concerne le VENDEUR :

- La Commune de **SILLINGY** est représentée à l'acte par Monsieur Yvan **SONNERAT**, Maire en exercice de la Commune.

En exécution d'une délibération n° **???** du Conseil municipal en date du **18 juillet 2022** devenue exécutoire par suite de sa transmission à la Préfecture de la Haute-Savoie en date du **???** et de sa publication par voie d'affichage à compter du même jour.

Une copie certifiée conforme de l'extrait du Registre des Délibérations du Conseil municipal de la commune de **SILLINGY**, en date du **???** demeurera annexée au présent acte après mention (**Annexe n°3**).

Observation est ici faite :

* que les délais de deux mois prévus, savoir :

- par l'article L.2131-6 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant la possibilité offerte au représentant de l'Etat dans le département de déférer au tribunal administratif les actes mentionnés à l'article L. 2131-2 qu'il estime contraires à la légalité,

- et par l'article R 421-1 du Code de la Justice administrative permettant au tiers d'exercer un éventuel recours,

* ainsi que le délai de quatre mois prévu par l'article L242-1 du Code des relations entre le public et l'administration, permettant à l'administration d'abroger ou de retirer une décision créatrice de droits, de sa propre initiative ou sur la demande d'un tiers, si elle est illégale,

Se sont écoulés sans que Monsieur le Maire ait reçu notification de déféré préfectoral ou de recours des tiers et sans que ladite délibération ait été retirée, ainsi qu'il est déclaré et garanti par Monsieur Yvan **SONNERAT**, Maire en exercice de la Commune de **SILLINGY**.

- **En ce qui concerne l'ACQUEREUR :**

- La Société dénommée ER CONSTRUCTION est représentée à l'acte par :

???

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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 du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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.

EXPOSE

La commune de Sillingy a décidé de procéder à un appel ouvert à candidatures concernant la vente de terrains lui appartenant situés route de « Sous la Ville. »

Différentes publications sont intervenus sur les journaux d'annonces légales et notamment :

Publication d'un avis dans le groupe le DAUPHINE MEDIA du 24 décembre 2021

Publication d'un avis LE DAUPHINE en date du 19 janvier 2022

Publication d'un avis : ESSOR 74 en date du 20 janvier 2022

La base de cette consultation a été constituée par un cahier des charges portant l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques nécessaire à la réalisation de la vente.

Ledit cahier des charges demeurera ci-joint et annexé après visa des parties (Annexes n°)

A l'occasion de la réunion du conseil municipal en date du 21 mars 2022, il a été procédé à l'ouverture des propositions ayant été faite, en présence de Maître Audrey LECHARTIER, notaire à ANNECY, ainsi qu'en atteste l'extrait de procès verbal du conseil municipal du 21 mars 2022 ci-annexé (Annexe n°)

Aux termes d'une délibération numéro ??? en date du 18 juillet 2022, le conseil municipal de la commune de SILLINGY a validé la proposition de la société ER CONSTRUCTION, et validé le projet de la présente promesse.

Sur les parcelles objet des présentes, l'ACQUEREUR a proposé la construction d'un programme, comportant la construction de 5 maisons individuelles, conforme aux règles d'urbanisme applicables à la zone UB le tout pour un minimum de 125 m² de surface de plancher pour chacune des unités d'habitation à réaliser.

CONVENTIONS

LES PARTIES SONT CONVENUES DE LA PRESENTE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE, SOUS LES CONDITIONS SUSPENSIVES CI-APRES STIPULEES :

Par ces présentes, **LE VENDEUR,**

VEND sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à, **L'ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives le **BIEN IMMOBILIER** ci-après désigné.

DESIGNATION

Sur le territoire de la commune de SILLINGY (HAUTE-SAVOIE) 74330 sous la ville,

Un tènement immobilier d'une surface d'environ 5.500 m², correspondant à la partie située en zone UB à détacher d'un tènement de plus grande importance figurant au cadastre de ladite commune savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	4110	SOUS LA VILLE	00 ha 75 a 46 ca

Il est ici précisé que la contenance exacte des parcelles vendues sera déterminée par un géomètre-expert mandaté par le **BENEFICIAIRE et à sa charge exclusive.**

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

Observation étant ici faite que :

- . La partie non constructible de la parcelle cadastrée à la section C sous le numéro 4110 restera la propriété de la commune de SILLINGY
- . Le tènement vendu est libre de toute construction
- . Le tènement vendu est cédé viabilisable en bordure,

AINSI ET TELS que les biens immobiliers vendus existent et se composent, s'étendent et se poursuivent, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent, sans aucune exception ni réserve et telle que la zone destinée à être vendu figure par un liseré rouge sur le plan intitulé « PROJET ER PROMOTION » ci-annexé (**Annexe n°**).

L'**ACQUEREUR** déclare bien connaître le bien immobilier ci-dessus désigné, pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes, et dispense le **VENDEUR** d'en faire ici une plus ample désignation.

INFORMATION SUR LE FOSSE

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été parfaitement informé dès avant ce jour de l'existence d'un fossé permettant l'évacuation des eaux pluviales sur la parcelle cadastrée à la section C sous le numéro 4410, **tel que matérialisé ??? sur le plan ???**, ci annexé (Annexe n°).

L'**ACQUEREUR** s'engage à conserver et à réaliser un entretien régulier de la partie du fossé se trouvant sur le terrain présentement acquis afin de permettre le maintien de ce fossé dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux sans obstacle et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé, qu'en vertu de l'article L.214-1 du Code de l'environnement, le creusement (création), le recalibrage, et le remblaiement (comblement) de certains fossés sont soumis à Déclaration ou à autorisation au titre de la loi sur l'eau, en fonction de leur capacité, de leur taille et de la conséquence sur le mode d'écoulement des eaux et le niveau de l'eau.

L'**ACQUEREUR** s'engage donc avant toute intervention sur ce fossé à se rapprocher du service en charge de la police de l'eau.

Enfin, il reconnaît avoir été informé qu'aux termes de l'article Article R216-13 du Code de l'environnement

« Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe le fait :
 1° De détruire totalement ou partiellement des conduites d'eau ou fossés évacuateurs ;
 2° D'apporter volontairement tout obstacle au libre écoulement des eaux. »

DETACHEMENT D'UN TERRAIN EN VUE DE CONSTRUIRE

Conformément aux dispositions de l'article R 442-1 a) du Code de l'Urbanisme, il n'a pas été établi de déclaration préalable ni de permis d'aménager pour le détachement des parcelles objets du présent acte, lequel article dispose :

« Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectués par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation ; [...] »

INFORMATION RELATIVE AU BORNAGE

Sont ci-après littéralement rapportées les dispositions, savoir :

* De l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un

immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage.

Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. »

* De l'article L 115-5 du Code de l'urbanisme :

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention. »

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte pas d'un bornage.

Observation étant ici faite qu'il sera établi un plan de bornage mandaté par le **BENEFICIAIRE** et à sa charge exclusive.

CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel étant ici fait que la présente vente intervient à la suite de l'avis d'appel ouvert à candidatures ayant fait l'objet de diverses publications auprès des journaux d'annonces légales, les constructions qui seront réalisées par l'ACQUEREUR devront répondre aux différentes conditions reprises dans le cahier des charges établi lors de la consultation, savoir :

« En raison du tissu urbain, le projet devra prévoir des terrains ayant une surface minimale de 650 m². Le souhait de la commune est de ménager des espaces de respiration entre chaque pavillon et ne pas créer une surcharge de circulation dans le secteur.

Un projet dit de « pavillonnaire en bande » ne pourra être accepté.

La commune refusera tout projet présentant une duplication architecturale et privilégiera la variété en termes de volumes, d'implantations, de façades, etc. (liste non exhaustive).

L'architecture proposée devra assurer une bonne intégration des pavillons dans leur environnement immédiat. Une attention particulière devra être apportée tant aux finitions qu'au choix des matériaux.

Les matériaux constructifs seront sélectionnés en fonction de leur qualité et de leur pérennité dans le temps.

Dans un souci d'homogénéité il est interdit de multiplier les matériaux en façade. Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés à la composition bâtie et installés à l'intérieur. Par ailleurs la couleur des volets doit être identique à celle des menuiseries.

Le projet devra s'adapter aux contraintes de l'espace public. Une vigilance particulière devra être portée au nivellement du terrain afin de garantir le raccord entre le projet et l'espace public. »

L'ACQUEREUR s'engage à respecter les conditions ci-dessus reprises, telles qu'établies dans le cahier des charges de la consultation.

ACCÈS

L'accès au **BIEN** vendu s'effectuera, savoir :

- Au nord depuis les voiries de la copropriété dénommée "Les Allées de Seysolaz" conformément aux termes de la servitude constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Rodolphe MERLIN du 30 octobre 2014 contenant servitude entre la société EUROPEAN HOME et la commune de SILLINGY ci-après relaté au paragraphe Rappel de servitudes.
- Au sud directement depuis la voie publique dénommée « route de sous la ville »

RÉSEAUX

Le **VENDEUR** déclare que le tènement immobilier présentement vendu est traversé par divers réseaux.

Demeureront-ci annexés, savoir :

- ???

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir été parfaitement informé et faire son affaire personnelle du dévoiement desdits réseaux, si nécessaire, à sa charge.

ENGAGEMENT DE GREVER LE BIEN VENDU :

Sous réserve du respect des règles d'urbanisme résultant du plan d'urbanisme opposable de la Commune de SILLINGY et de l'autorisation de permis de construire qui sera délivré, l'ACQUEREUR devra réaliser sur le terrain acquis CINQ (5) maisons individuelles unifamiliales sur le BIEN vendu, ci-dessus désigné.

La Commune de SILLINGY, dès la mise en vente dudit terrain et le lancement de la procédure d'Appel à candidatures, a souhaité mettre en place une clause destinée à garantir la construction de maisons individuelles « unifamiliales » espacées dans le but de créer un tissu pavillonnaire sans surcharge de circulation et proposant des espaces de respiration entre chaque maison.

A cette fin, le VENDEUR et l'ACQUEREUR ont spécialement approuvé les termes des restrictions au droit de disposer et servitude qui devront être imposées lors de la réitération des présentes par acte authentique, savoir :

RESTRICTIONS AU DROIT DE DISPOSER

I – CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTIBILITE ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER SUR LE TERRAIN VENDU

En considération de l'objectif de La Commune de **SILLINGY**, de conserver sur son territoire un quartier pavillonnaire sans surcharge de circulation et proposant des espaces de respiration entre chaque maison individuelle, il ne pourra être construites sur le terrain objet de la présente vente que cinq maisons individuelles unifamiliales en exécution d'un permis de construire valant division (article R431-24 du code de l'urbanisme) répondant aux caractéristiques suivantes :

- Surface minimum des lots de terrains individuels après division : 650 m²
- Les logements construits seront des maisons individuelles unifamiliales, à l'exclusion de toute maison jumelée, de tout bâtiment en copropriété, ou de toute division volumétrique ;

Chaque construction sera destinée exclusivement à l'habitation et ne pourra comporter qu'un seul logement.

Ces conditions particulières sont justifiées et motivées par le fait que la Commune de **SILLINGY**, a mis en vente le terrain objet des présentes en vue de conserver sur son territoire une zone pavillonnaire favorisant les espaces et une circulation allégée, ces conditions particulières ayant été spécialement approuvées par l'ACQUEREUR qui les accepte.

Ces conditions particulières s'imposeront tant à l'acquéreur du terrain vendu par la commune qu'aux propriétaires successifs de chaque maison individuelle unifamiliale pendant un délai de 20 ans à compter du jour de l'acte authentique de vente de terrain par la commune au profit du promoteur-constructeur.

Obligation transmissible à tous les propriétaires successifs des maisons individuelles unifamiliales

L'obligation de respecter les conditions particulières spécifiques de destination des maisons individuelle unifamiliale s'imposera, savoir :

- . à tout acquéreur ou preneur des droits de construire des biens immobiliers à édifier sur le BIEN vendu, ainsi qu'à tout bénéficiaire de tout ou partie des droits de propriété ou de jouissance des BIENS immobiliers édifiés sur le BIEN vendu,
- . au premier acquéreur et à tout futur propriétaire des maisons y édifiées,

Et ce pendant la durée de vingt (20) ans à compter du jour de l'acte authentique de vente du terrain par la commune au profit du promoteur - constructeur.

En conséquence, ces conditions particulières devront être rapportées dans tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété du terrain vendu par la commune au profit du promoteur constructeur qu'aux propriétaires successifs de chaque maison individuelles familiales qui sera construites sur ledit terrain.

Tout propriétaire successif par le simple fait de la mutation à son profit des droits de construire des biens immobiliers à édifier sur le BIEN vendu, ou des droits de propriété ou de jouissance des BIENS immobiliers édifiés sur le BIEN vendu, sera réputé accepter ces conditions particulières.

Pour étendre aux ayants-cause et ayants-droit du premier acquéreur ces conditions particulières, il convient de recourir à la notion d'obligation réelle dont le sort est indissociablement lié à celui du bien qu'elle concerne et avec lequel elle se transmet à titre d'accessoire. On parle « d'obligation réelle » qui sera ainsi transmise à la charge de tous les propriétaires successifs desdits droits de construire, droits de propriété ou de jouissance, ou de maisons individuelles une fois construites.

Ainsi tous les ayants-cause et ayants-droit du premier acquéreur seront tenus de respecter ces conditions particulières qui constituent une charge grevant lesdits droits et biens.

Toute mutation successive desdits droits ou biens dans le délai de (20) ans à compter du jour de l'acte authentique de vente du terrain par la commune au profit du promoteur - constructeur sera soumise à l'obligation pour le disposant d'imposer à tout ayant-cause ou ayant-droit, nouveau propriétaire, de respecter les **conditions particulières spécifiques de constructibilité et de destination des maisons individuelle unifamiliale ci-dessus définies** et de faire reprendre ces conditions particulières à tout ayant-cause ou ayant-droit si lesdits biens venaient à être à nouveau aliéné dans ledit délai de (20) ans;

Afin que **conditions particulières spécifiques de constructibilité et de destination des maisons individuelles unifamiliales** perdurent même si elle devait être qualifiée en une « simple obligation personnelle de faire ou de ne pas faire ».

Les stipulations des paragraphes « **conditions particulières spécifiques de constructibilité et de destination des maisons individuelles unifamiliales** » devront être rapportées à tout acte de mutation pendant une durée de (20) ans à compter du jour de l'acte authentique de vente du terrain par la commune au profit du promoteur – constructeur.

En conséquence, ces conditions particulières devront être rapportées dans tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété (vente, donation, dation en paiement, apport en société, bail à construction, transfert, ect...) ou de jouissance (bail, concession, etc...) de tout ou partie des biens objet des présentes.

L'ACQUEREUR sera déchargé de toute responsabilité personnelle dès lors qu'il aura imposé ces conditions particulières à tout titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur le bien vendu.

Le maire de la commune de SILLINGY aura la faculté de contrôler le respect de la présente clause, soit par lui-même, soit par un adjoint délégué ou un représentant habilité par ses soins, sans que les contrôles revêtent un caractère vexatoire ou contraignant pour le ou les occupant(s) du logement concerné.

Sanction à l'égard de l'ACQUEREUR

Pour la parfaite information des parties, il est ici rappelé l'Article 1217 du code civil :

« *La partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté, ou l'a été imparfaitement, peut :*

- *refuser d'exécuter ou suspendre l'exécution de sa propre obligation ;*
- *poursuivre l'exécution forcée en nature de l'obligation ;*
- *obtenir une réduction du prix ;*
- *provoquer la résolution du contrat ;*
- *demander réparation des conséquences de l'inexécution.*

Les sanctions qui ne sont pas incompatibles peuvent être cumulées ; des dommages et intérêts peuvent toujours s'y ajouter. »

Publicité foncière :

Parce qu'elle constituera indiscutablement une « restriction au droit de disposer », ces conditions particulières spécifiques de constructibilité et de destination des maisons individuelles unifamiliales seront publiées, à l'occasion de la vente objet des présentes puis de chaque acte de vente des cinq maisons individuelles familiales,

au service de la publicité foncière d'ANNECY en application de l'article 28-2° du Décret du 4 janvier 1955, en vue de son opposabilité aux tiers.

Ces conditions particulières seront de plein droit caduques et non avenues à l'expiration du délai de vingt ans (20) à compter du jour de l'acte authentique de vente du terrain par la commune au profit du promoteur – constructeur.

Pour les besoins de la publicité foncière, les parties déclarent évaluer ces limitations à la somme de mille (1.000) Euros.

ENGAGEMENT d'IMPOSER UNE SERVITUDE AUX FUTURS ACQUEREURS

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas consenti à la présente vente, laquelle est expressément acceptée par l'ACQUEREUR, l'ACQUEREUR s'engage à imposer lors de la revente de chacun des tènements bâtis ou destinés à la construction qui seront issues du BIEN objet des présentes la constitution d'une servitude réelle, temporaire et réciproque consistant en une limitation de la constructibilité et de l'usage des biens détachés.

Précision étant ici faite, savoir :

que le texte ci-après établi demeure un texte prévisionnel et qu'il pourra faire l'objet d'adaptations sans que cela n'ait pour effet d'affecter l'économie générale de ladite restriction.

« SERVITUDE RECIPROQUE »

Il est constitué entre l'ensemble des propriétaires de chacun des lots de terrain individuel issus de la division de la parcelle située à SILLINGY et cadastrée à la section C sous le numéro [4110 (p)] une servitude limitant la constructibilité lots de terrains individuels issus de la division de la parcelle située à SILLINGY et cadastrée à la section C sous le numéro [4110 (p)] et la destination des constructions réalisées sur le terrain vendu, titre de servitude réelle, perpétuelle, et temporaire pour une durée de 20 années à compter du jour de l'acte authentique de vente du terrain par la commune au profit du promoteur - constructeur.

Fonds dominants /fonds servants

[Tous les lots de terrain individuel issus de la division de la parcelle située à SILLINGY et cadastrée à la section C sous le numéro [4110 (p)]

Caractéristiques de la servitude :

Les parties consentent à ce que les BIENS VENDUS, soit grevés à titre de servitude réelle, réciproque et temporaire limitée à une durée de 20 ans à compter du jour de l'acte authentique de vente du terrain par la commune au profit du promoteur - constructeur.

D'une limitation à la constructibilité des lots de terrains individuels et à la destination des constructions à édifier sur le terrain vendu consistant, savoir :

Chaque maison créée sur le tènement acquis devra respecter les conditions particulières suivantes :

- *Surface minimum des lots de terrains individuels après division : 650 m²*
- *Les logements construits seront des maisons individuelles unifamiliales, à l'exclusion de toute maison jumelée, de tout bâtiment en copropriété, ou de toute division volumétrique ;*

Chaque construction sera destinée exclusivement à l'habitation et ne pourra comporter qu'un seul logement.

Ces limitations sont justifiées et motivées, en accord entre les parties, par le fait que la Commune de SILLINGY, a mis en vente le terrain objet des présentes en vue de conserver sur son territoire une zone pavillonnaire favorisant les espaces et une circulation allégée

Les pavillons ainsi créées ne pourront donc être subdivisés en volume ou en copropriété.

Montant de l'indemnisation : Néant

Evaluation de la servitude : 1.000,00 € »

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** s'engage à justifier de la propriété régulière du **BIEN** immobilier présentement vendu et à fournir, à cet effet, tous titres, pièces et renseignements nécessaires au Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de réitération ci-après prévu.

Il déclare d'ores et déjà qu'il est propriétaire dudit BIEN pour en avoir fait l'acquisition, pour plus grande contenance, savoir :

La Commune de SILLINGY est propriétaire de la parcelle cadastrée à la section C sous le numéro 4110 pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte administratif régularisé par Monsieur Olivier TOCQUEVILLE, alors maire en exercice de la commune de SILLINGY, le 19 mai 2011,

De :

La société par actions simplifiées EUROPEAN HOMES CENTRE, dont le siège social est fixé à PARIS 1^{er} arrondissement (F, dép. de la ville de Paris) aux numéros 10 et 12 de la place Vendôme, identifiée au SIREN sous le numéro 479 322 562, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS (F, dép. de la ville de Paris)

Ledit acte a été publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 27 mai 2011 volume 2011P numéro 9669.

PROPRIÉTÉ

L'ACQUEREUR sera propriétaire des biens immobiliers vendus ci-dessus désignés à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, avec le paiement comptant du prix de vente ci-après convenu, date à laquelle est différé le transfert de propriété d'un commun accord entre les parties.

JOUISSANCE

L'ACQUEREUR aura la jouissance des biens immobiliers vendus également à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique par la prise de possession effective et réelle.

Le **VENDEUR** s'oblige en conséquence à libérer les biens vendus au plus tard le jour de la réitération des présentes par acte authentique, de toute occupation quelconque.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment aux conditions suivantes que **L'ACQUEREUR** s'oblige à exécuter:

I - **L'ACQUEREUR** prendra le bien immobilier vendu dans l'état où il se trouvera le jour du transfert de propriété, selon sa consistance au jour des présentes, le

VENDEUR s'interdisant formellement d'apporter à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques audit bien.

II – Le bien immobilier faisant l'objet du présent acte est vendu en l'état et **L'ACQUEREUR** ne bénéficiera d'aucun recours contre le **VENDEUR** pour mauvais état du sol ou du sous-sol sans garantie de la contenance indiquée, quelle que soit la différence, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, entre cette contenance et celle réelle sous réserve des garanties ci-après stipulées.

III - **L'ACQUEREUR** profitera des servitudes actives et supportera celles passives, de droit public ou de droit privé, pouvant grever le bien immobilier vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **VENDEUR** qui déclare à ce sujet, qu'il n'en a créé ou laissé acquérir aucune, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, des anciens titres de propriété.

IV - **L'ACQUEREUR** acquittera à compter de la date du transfert de propriété, les impôts, contributions, taxes fiscales, et autres charges de toute nature afférents aux biens vendus.

Les taxes foncières et d'enlèvement d'ordures ménagères pour l'année en cours, si elles existent, seront acquittés par « **LE VENDEUR** » et lui seront remboursées par « **L'ACQUEREUR** » qui s'y oblige, *prorata temporis* à compter du jour du jour de l'entrée en jouissance.

Les parties conviennent que le règlement du prorata de taxe foncière interviendra le jour la signature de l'acte authentique de vente, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours s'il a été émis à cette date, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année précédente, à titre forfaitaire et définitif.

V - **L'ACQUEREUR** acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique ci-après prévu, ainsi que les formalités qui y seront inhérentes.

TERMITES

Le rédacteur informe les parties des dispositions suivantes relatives à la lutte contre les termites.

La loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 instaure une impossibilité pour le vendeur d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à l'acquéreur un rapport sur l'état parasitaire de moins de trois mois devant être annexé à l'acte de vente. Etant toutefois précisé que l'exonération des vices cachés ne peut être revendiquée par un vendeur professionnel de l'immobilier. Etant observé que l'auteur de ce rapport doit justifier d'une assurance de responsabilité.

De la loi sus-visée découlent les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.

- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

- dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ayant fait l'objet d'une délimitation par le Conseil Municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du propriétaire. Précision faite que l'article 9 de la loi numéro 99-471 dispose que les

fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute activité de traitement préventif, curatif, ou d'entretien de lutte contre les termites.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- le **BIEN** n'est pas contaminé par les termites ;
- qu'il n'a reçu du Maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que l'immeuble ne se trouve pas dans une zone délimitée comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'article L. 125-5 du Code de l'environnement, créé par la loi du 30 juillet 2003, met à la charge des vendeurs de biens immobiliers situés dans certaines zones à risques une obligation d'information de l'existence de ces risques et impose au vendeur l'obligation d'informer l'acquéreur de tout sinistre survenu pendant sa période de propriété ou dont il a été informé dès lors que ce ou ces sinistres ont donné lieu au versement d'une indemnité au titre de l'assurance des risques naturels ou des risques technologiques.

Le **VENDEUR** déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet de la présente vente étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement lui sont applicables.

A ce titre est demeuré annexé aux présentes après visa des parties, savoir :

- l'état des risques et pollutions sur le site NOTA RISQUES URBA (**Annexe n°9**).

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le **VENDEUR**.

DECLARATION DU VENDEUR SUR LES CATASTROPHES NATURELLES

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, la parcelle objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre, survenu durant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des dispositions de l'Article L 125-5 précité et, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art.L.125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Art.L.128-2 du Code des Assurances).

Est annexée aux présentes une déclaration de sinistres indemnisés établie en application du IV de l'article L125-5 du code de l'environnement (**Annexe n°10**).

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Le notaire rédacteur des présentes a consulté la base de données GEORISQUES dont le descriptif est demeuré annexé au présent acte après visa des parties (cf. **Annexe n°**).

Ledit descriptif regroupe notamment les consultations suivantes :

- inondations,
- mouvements de terrain,
- retrait-gonflement des argiles,
- cavités souterraines,

- séismes,
- site et sols industriels (BASIAS, BASOL)
- Canalisations de matières dangereuses,
- installations nucléaires.

Il résulte notamment de cette consultation que le terrain est situé dans une zone exposée à des canalisations de matières dangereuses, comme étant situé dans un rayon de 1000 mètres d'une canalisation d'hydrocarbures.

ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Il résulte des informations sur les risques majeurs prévisibles que le bien objet des présentes se situe **en zone d'aléa faible pour ce qui concerne le retrait et le gonflement des argiles** ainsi qu'il résulte de la carte « argiles » délimitant les zones d'aléa figurant sur la consultation GEORISQUES qui demeurera annexée aux présentes (**Annexe n°9**).

ETUDE GEOTECHNIQUE

Rappel étant ici fait des article L132-4, L132-5 et R132-3-IV du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

Article L132-4

« La présente section s'applique dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs ».

Article L.132-5

« En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article. »

Article R132-3 IV.-

« [...]

*IV.-Pour l'application des articles L. 132-4 à L. 132-9, les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols **sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.** »*

Comme indiqué ci-dessus, le BIEN vendu n'est pas considéré comme étant exposé au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols le phénomène y ayant été identifié comme faible ainsi qu'il résulte du descriptif GEORISQUES qui demeurera annexée aux présentes aucune étude technique n'a été produit par le VENDEUR.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR.

RADON

Le **BIEN** est concerné par la cartographie des risques de radon. Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Sur la commune de situation du bien vendu le potentiel radon est de catégorie 2 (moyen).

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Les cartographies figurant les zones dans lesquelles est situé le bien vendu sont annexées aux présentes (**Annexes n°**)

SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

L'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) qui comprennent 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 la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Ils sont mis à disposition du public après consultation des mairies et information des propriétaires.

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

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

Le **VENDEUR** déclare qu'actuellement sur le territoire de la Commune sur lequel est situé le bien immobilier objet des présentes il n'existe pas des secteurs d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral.

ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'article L. 271-4, 10° du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que « *Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aéroports prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.* ».

Il résulte de la visualisation cartographique du plan d'exposition au bruit concernant la commune de SILLINGY, demeurée annexée au présent acte (**Annexe n°12**), l'absence de proximité du bien présentement vendu avec un aéroport susceptible de rendre nécessaire un encadrement de l'urbanisation dans les zones de bruit au voisinage des aéroports.

ENVIRONNEMENT

Il est ici rappelé que les dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, ci-après relatées :

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou enregistrement sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du code de de l'environnement ;

- qu'à sa connaissance l'activité exercée sur les **BIENS** 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 ;

- que les **BIENS** ne sont pas frappés d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée (article 6 paragraphe VI de la Loi N° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement) ;

- qu'il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé de déchets ou substances quelconques (telles que, par exemple, PCB ou PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;

- qu'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 de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, aujourd'hui codifiées sous le Code de l'Environnement aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des **BIENS** ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les **BIENS**, ou un terrain voisin, ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les **BIENS** dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **VENDEUR** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le **VENDEUR** devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets pouvant le cas échéant se trouver sur les **BIENS**.

L'article L. 541-1-1 du code de l'environnement dispose notamment que :

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire »

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Les déchets en cause, s'ils existent, pourront être ceux du **VENDEUR** comme ceux de précédents propriétaires.

PROXIMITE D'ACTIVITES AGRICOLES - INDUSTRIELLES - ARTISANALES - COMMERCIALES

Le **VENDEUR** précise que les **BIENS** sont situés à proximité d'une entreprise ayant une activité agricole

Le rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte des dispositions sus-relatées.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 201-44 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.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement de l'immeuble à construire sur les **BIENS** aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, seront intégralement supportés par l'**ACQUEREUR**.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de :

NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (950 000,00 EUR) Hors taxe sur la Valeur Ajoutée.

Le prix de vente ci-dessus est convenu hors taxes. En conséquence le PROMETTANT étant considéré comme étant un assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le prix de la présente vente sera majoré du montant de la TVA sur marge.

Les PARTIES ont été informé de la décision de la Cour de Justice de l'Union Européenne du 30 septembre 2021 dont il résulte que le régime de la TVA sur marge nécessite une condition d'identité juridique entre le bien acquis et le bien revendu mais il ne requiert pas une condition d'identité physique.

Cependant cette même Cour de Justice de l'Union Européenne du 30 septembre 2021, amène une nouvelle question au débat :

Dans cet arrêt la cour d'appel indique que la TVA SUR MARGE

–s'applique lorsque l'acquisition des TAB a été soumise à TVA sans que l'assujetti qui les revend ait eu le droit de déduire la taxe ;

–mais ne s'applique pas lorsque l'acquisition initiale n'a pas été soumise à TVA (hors champ ou exonérée), ce qui est le cas lorsque le revendeur achète son terrain auprès d'un particulier.

Ces nouvelles conditions contraires à la doctrine fiscale, n'ont pour l'heure pas été transposées en droit interne. La doctrine interne reste à ce jour opposable, cependant si ces nouvelles conditions étaient transposées en droit interne, elles réduiraient fortement le champs d'application de la TVA sur marge.

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix sera payé par l'**ACQUEREUR**, qui s'y oblige, au **VENDEUR**, qui accepte intégralement comptant, au moyen d'un **VIREMENT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes à la comptabilité de l'office notarial.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

AVERTISSEMENT

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire ci-après nommé, chargé de rédiger l'acte authentique devant régulariser les présentes, des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** en dehors de la comptabilité du Notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice du droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du **VENDEUR**.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVE A L'ENGAGEMENT DES PARTIES - DROIT DE PREEMPTION

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption pouvant s'exercer à leur occasion que ce soit tant en vertu de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme en ce qui concerne le droit de préemption urbain qu'en vertu de tout autre Code instituant un droit de préemption ou encore de tout autre droit de préemption rapporté ci-après au chapitre "**CONDITIONS SUSPENSIVES ET RESERVES**".

En conséquence, les présentes engagent les parties sous réserve qu'aucun droit de préemption applicable en l'espèce ne soit exercé. L'exercice du droit de préemption, s'il arrive, obligera le **VENDEUR** à l'égard du préempteur et rendra les présentes caduques, ce que les parties reconnaissent expressément, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

L'**ACQUEREUR** étant une personne visée par l'article L. 314-5 du Code de la consommation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 313-45 du Code de la consommation, en outre son représentant déclare ne pas recourir à l'obtention d'un prêt.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties soumettent la réalisation de la présente vente aux conditions suspensives suivantes :

1°) L'obtention d'un certificat d'urbanisme dont la délivrance sera requise par le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique, qui ne révèle l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du **VENDEUR**) d'aucune servitude ou disposition d'urbanisme ou autres limitations administratives de nature à faire obstacle au projet de l'**ACQUEREUR**, à la libre utilisation des biens vendus conformément à leur destination ou susceptible d'en diminuer leur valeur.

2°) La renonciation par tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption ou d'un droit de préférence à l'exercice ce droit.

A cet effet, le **VENDEUR** donne mandat exprès au Notaire ci-après nommé chargé de réitérer les présentes conventions par acte authentique à l'effet d'établir et de notifier toute Déclaration d'Intention d'Aliéner nécessaire à la purge desdits droits de préemption ou droits de préférence avec désignation de l'**ACQUEREUR** dès la signature des présentes.

3°) La délivrance d'un état hypothécaire hors formalité requis auprès du service de la publicité foncière ne révélant pas de publication de commandement de saisie ou d'inscription garantissant des créances dont le montant total serait supérieur au prix de vente ou dans le cas contraire obtention préalablement à la réitération des présentes par acte authentique d'une purge amiable des inscriptions garantissant lesdites créances avec obtention des accords de mainlevées desdites inscriptions avec accord des créanciers de la prise en charge des frais de mainlevée sur le prix de vente.

4°) Que l'examen des titres et l'état hypothécaire qui sera demandé ne fassent apparaître l'existence d'aucune servitude conventionnelle ou légale (à moins que l'existence de servitudes n'ait été déclarée aux termes des présentes).

5°) L'obtention de tous les consentements nécessaires à la perfection et à la sécurité juridique de la vente (co-donataire, donateur, conjoint, etc.).

6°) En outre, dans l'hypothèse où les biens immobiliers vendus viendraient à se trouver, lors de la constatation authentique de la réalisation de la vente, dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme par les termites ou autres insectes xylophages, que l'attestation sur l'état parasitaire ne révèle pas la présence de termites ou autres insectes xylophages.

7°) La justification par le **VENDEUR** d'une origine de propriété régulière ne révélant aucun risque d'éviction quelconque et remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

8°) Obtention expresse par l'**ACQUEREUR** sur le terrain objet des présentes d'un permis de construire valant division, à caractère définitif permettant la réalisation d'un **programme de construction comprenant cinq maisons individuelles, non jumelées**, le tout pour une surface de plancher globale d'environ 625 m² .

Le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme susvisée devra être conforme à la réglementation d'urbanisme applicable au tènement susvisé à la date de ladite demande.

Le dossier complet de demande d'autorisation d'urbanisme susvisé devra être déposé au plus tard le **??? 4 mois à compter de la signature ???** ; sauf dans l'hypothèse où des circonstances extérieures à la volonté de l'**ACQUEREUR** (demandes particulières de la commune, procédure de modification ou d'approbation du Plan Local d'Urbanisme engagé par la collectivité...) conduiraient à différer le dépôt de la demande de permis de construire ou à y renoncer.

L'**ACQUEREUR** s'obligeant à produire au **VENDEUR** le récépissé de dépôt de ladite demande au plus tard dans un délai de dix (10) jours à compter de la demande qui lui en serait faite par le **VENDEUR**.

L'obtention du caractère définitif du permis de construire s'entend de la purge de tous recours gracieux ou contentieux, retrait, opposition, annulation ou déféré préfectoral.

A cette fin L'**ACQUEREUR** s'oblige après obtention de l'arrêté de permis de construire, à faire procéder dans un délai maximum de quinze (15) jours aux formalités d'affichage telles que définies par l'article R 424.15 du Code de l'Urbanisme et à en justifier au **VENDEUR** par la production de constats d'huissier auxquels il aura fait procéder.

9°) Que les sondages, études de sol et de sous-sol qui seraient réalisés ou diligentés par l'**ACQUEREUR** sur l'assiette foncière de son projet ne révèlent pas une qualité du sol et du sous-sol engendrant la nécessité d'effectuer des fondations de nature particulière ou de cuvelage des sous-sols, ni la présence en tréfonds du terrain, de fondations ou ouvrages quelconques qui, par leur structure, taille ou caractéristiques seraient susceptibles d'engendrer un surcoût des travaux de fondation, de terrassement ou de construction.

A cet effet, le **VENDEUR** autorise l'**ACQUEREUR**, qui s'y engage, à réaliser, aux frais de ce dernier, une étude géotechnique comprenant notamment des sondages de sol.

Dans l'hypothèse où l'étude géotechnique des sols révélerait des sujétions particulières, les parties s'engagent à se rapprocher pour étudier les incidences sur la présente convention dans le mois de la réception des résultats de ladite étude. A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, l'**ACQUEREUR** pourra se prévaloir de la présente condition suspensive.

10°) Que les sondages, études de sol et de sous-sol qui seraient réalisés ou diligentés par l'**ACQUEREUR** sur l'assiette foncière du projet ne révèlent pas une quelconque pollution du sol ou du sous-sol, entraînant un surcoût quelconque.

Pour la réalisation de cette condition, le **VENDEUR** autorise l'**ACQUEREUR** à mandater à ses frais exclusifs une société spécialisée aux fins d'établir un audit environnemental.

L'**ACQUEREUR** devra remettre en l'état le **BIEN** dans l'hypothèse où la promesse ne serait pas réitérée.

Dans l'hypothèse où ladite étude environnementale révélerait des sujétions particulières au regard du projet de l'**ACQUEREUR** ci-dessus exposé, les parties s'engagent à se rapprocher pour étudier les incidences sur la présente convention dans le mois de la réception de ladite étude. A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, l'**ACQUEREUR** pourra se prévaloir de la présente condition suspensive.

L'**ACQUEREUR** s'engage à lever cette condition suspensive au plus tard dans le mois de la délivrance du permis de construire.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne justifierait pas de la levée de cette condition suspensive dans le délai précité, en ce 8 jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, l'**ACQUEREUR** sera réputé y avoir renoncé, sauf pour lui à justifier dans le délai de la non réalisation de la condition.

11°) Absence de prescription, par le Préfet de Région, d'un diagnostic d'archéologie préventive ou, dans l'hypothèse de la prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive, à l'issue de la réalisation de ce diagnostic, absence de prescription de fouilles archéologiques ou de modification du projet immobilier envisagé au permis de construire.

Toutes les conditions suspensives à l'exception de celle stipulée au 2°) le sont dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR** ainsi que tous les comparants le déclarent expressément, celui-ci pourra à tout moment renoncer à leur bénéfice.

La condition suspensive figurant au 2°) est stipulée dans l'intérêt des deux parties et il ne pourra pas y être renoncé de manière unilatérale par l'une ou l'autre des parties.

Toutes les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le ???

AUTORISATIONS

Le **VENDEUR** autorise dès à présent l'**ACQUEREUR** ou toute personne physique ou morale qu'il se substituera ou qui interviendra pour son compte :

- à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, des diagnostics ou fouilles archéologiques préventives par l'organisme éventuellement désigné par le Préfet de région, tout relevé et à tout mesurage de la parcelle ainsi qu'aux études géotechniques par sondages mécaniques, à charge pour l'**ACQUEREUR** de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée ;

- à effectuer, ou faire effectuer, aux lieux et place du **VENDEUR** toutes démarches auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations afin de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes déclaration préalable et/ou demandes d'autorisation d'urbanisme (aménagement, construction et/ou démolition), de certificats d'urbanisme ou autre, tout référé préventif et ainsi que toutes demandes relatives aux autorisations des conditions suspensives ci-dessus le tout aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR** ;

- à faire afficher sur le terrain la ou les autorisations d'urbanisme obtenues, et à planter, pour les besoins de sa commercialisation tout panneau en limite du domaine public en vue de la commercialisation projetée ainsi qu'un bureau de vente. Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** devra garantir le **VENDEUR** de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantations, notamment vis-à-vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet ;

- à faire effectuer toute mesure, arpentage ou bornage par un géomètre-expert, qui serait nécessaire pour l'élaboration du projet de construction.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (95 000,00 EUR)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Il est ici expressément précisé et convenu entre les parties que cette clause pénale a également pour objet de sanctionner le comportement de l'une des parties dans la mesure où il n'a pas permis de remplir toutes les conditions d'exécution de la vente.

La présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur du présent avant-contrat que le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

RÉITÉRATION AUTHENTIQUE

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, les présentes conventions lient les parties définitivement. La présente vente est formée en dépit de tout transfert de propriété et de tout paiement du prix dans l'immédiat, dont les obligations sont différées à la régularisation de l'acte authentique.

A) A défaut de réalisation de l'une ou l'autre de ces conditions suspensives à ladite date le cas échéant, prorogée en application des stipulations figurant au paragraphe "CONDITIONS SUSPENSIVES", les parties se rapprocheront pour convenir d'une éventuelle prorogation des présentes à défaut d'un tel accord, les présentes conventions seront de plein droit nulles et non avenues sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire et sans indemnité ni pénalité de part ni d'autre.

B) Si les conditions suspensives se réalisent dans le délai sus-indiqué, ou si le bénéficiaire de ces conditions suspensives renonce à se prévaloir de leur défaillance, les présentes conventions seront réitérées **dans un délai d'un (1) mois à compter de la réalisation des conditions suspensives** par acte authentique à recevoir par Maître Franck AYMONIER, notaire à ANNECY avec la participation de la Société Civile Professionnelle « Jean-Marc NAZ, Bernard PACAUD, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER, Isabelle VIVANCE et Chloé LALLEMANT, notaires » titulaire d'un office notarial sis à ANNECY (Haute-Savoie) 1 rue Paul Cézanne, **soit au plus tard le ???** sauf accord des parties pour une réitération anticipée sous réserve que le Notaire rédacteur ait obtenu toutes les pièces nécessaires et encore sous réserve de la prorogation automatique pouvant résulter des dispositions figurant au paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES ».

Passé cette date (1 mois à compter de la réalisation des conditions suspensives)

Une mise en demeure par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée (postale ou électronique) avec accusé de réception sera adressée par la partie la plus diligente sommant l'autre de s'exécuter dans un délai d'un (1) mois ;

Le délai d'un (1) mois courra à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée ou de la notification par acte d'huissier.

Cette mise en demeure sera de régulariser l'acte notarié de vente dans le délai d'un (1) mois avec indication des sanctions de l'inexécution contractuelle :

- s'il s'agit de la défaillance du **VENDEUR** :

L'ACQUEREUR aura la possibilité dans la mise en demeure :

* soit d'exiger la vente par toute voie de droit, sans préjudice de l'obtention éventuelle en justice de tous dommages et intérêts ;

* soit, conformément à l'article 1225 du Code civil, les parties conviennent, à titre de clause résolutoire de plein droit, que le présent contrat sera résolu de plein droit et sans intervention préalable du juge en cas de non réitération par acte authentique de la présente promesse de vente au jour fixé par la mise en demeure (à l'expiration du délai d'un (1) mois suivant la mise en demeure).

La résolution sera acquise un (1) mois après la mise en demeure de la partie défaillante d'avoir à s'exécuter. Cette mise en demeure par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée (postale ou électronique) avec accusé de réception rappellera d'une part la clause résolutoire et d'autre part la résolution de plein droit attachée au défaut d'exécution dans le délai d'un (1) mois suivant sa date d'envoi.

Les parties sont informées que le jeu de la clause résolutoire de plein droit pourrait être contesté en justice.

L'ACQUEREUR pourra toujours renoncer à invoquer cette résolution de plein droit pour poursuivre en justice l'exécution de la vente.

Et en cas de défaillance, le **VENDEUR** sera alors redevable de plein droit envers **L'ACQUEREUR**, au titre de la stipulation de pénalité ci-dessus stipulée conformément à l'article 1231-5 du Code civil.

- s'il s'agit de la défaillance de **L'ACQUEREUR** :

Le **VENDEUR** aura la possibilité :

* soit d'exiger la vente par toute voie de droit, sans préjudice de l'obtention éventuelle en justice de tous dommages et intérêts ;

* soit, conformément à l'article 1225 du Code civil, les parties conviennent, à titre de clause résolutoire de plein droit, que le présent contrat sera résolu de plein droit et sans intervention préalable du juge en cas de non réitération par acte

authentique de la présente promesse de vente au jour fixé par la mise en demeure (à l'expiration du délai d'un (1) mois suivant la mise en demeure).

La résolution sera acquise un (1) mois après la mise en demeure de la partie défaillante d'avoir à s'exécuter. Cette mise en demeure par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée (postale ou électronique) avec accusé de réception rappellera d'une part la clause résolutoire et d'autre part la résolution de plein droit attachée au défaut d'exécution dans le délai d'un (1) mois suivant sa date d'envoi.

Les parties sont informées que le jeu de la clause résolutoire de plein droit pourrait être contesté en justice.

Le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à invoquer cette résolution de plein droit pour poursuivre en justice l'exécution de la vente.

Et en cas de défaillance, l'**ACQUEREUR** sera alors redevable envers le **VENDEUR**, au titre de la stipulation de pénalité ci-dessus prévue, conformément à l'article 1231-5 du Code civil et le dépôt de garantie ci-dessus stipulé et versé par l'**ACQUEREUR** s'imputera alors de plein droit en paiement de ladite clause pénale.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur du présent avant-contrat que le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la clause pénale si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

DEPOT DE GARANTIE – SEQUESTRE

Montant et délai de versement :

La présente vente ne produira ses effets que lors de la réitération par acte authentique.

En conséquence, et à titre de dépôt de garantie, l'**ACQUEREUR** s'engage à verser, **dans les dix (10) jours des présentes**, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, en la comptabilité de l'office notarial « Jean-Marc NAZ, Bernard PACAUD, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER, Isabelle VIVANCE, Chloé LALLEMANT, Sixtine PACAUD et Victoria PACAUD, Notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office notarial » titulaire d'un office notarial sis à ANNECY, 1, rue Paul Cézanne, auquel les parties donnent mandat pour prêter son concours à la vente, et qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, la somme de **QUARANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (47 500,00 EUR)**

Il est ici précisé par le notaire rédacteur que dans la mesure où le notaire n'est pas juge des relations entre les parties, celui-ci ne pourra débloquent, de sa propre autorité, le montant du dépôt de garantie au profit de l'une ou l'autre des parties.

Il ne le fera que sur accord conjoint et écrit des parties, ou à défaut au vu d'un jugement ordonnant le déblocage au profit de l'une des parties, sous peine d'engager sa responsabilité.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code Civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en restituant le double.

Les parties aux présentes renoncent expressément à se prévaloir des dispositions de l'Article 1590 du Code civil.


Clause résolutoire de plein droit

Conformément à l'article 1225 du Code civil, le seul fait de l'inexécution par l'**ACQUEREUR** de son engagement de verser la totalité de ladite somme dans le délai ci-dessus fixé, à la comptabilité de l'Office Notarial « Jean-Marc NAZ, Bernard PACAUD, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER, Isabelle VIVANCE, Chloé LALLEMANT, Sixtine PACAUD et Victoria PACAUD, Notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office notarial » titulaire d'un Office notarial sis à ANNECY, 1 rue Paul Cézanne, entrainera la résolution de plein droit du présent contrat, sans intervention du juge et sans qu'il soit nécessaire pour le **VENDEUR** de mettre en demeure l'**ACQUEREUR**.

Le VENDEUR pourra toujours renoncer à invoquer cette résolution de plein droit pour poursuivre l'exécution du présent contrat

Modalités de versement :

Conformément à l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier issu de la loi du 28 mars 2011, le versement du dépôt de garantie, devra être effectuée impérativement PAR VIREMENT BANCAIRE sur le compte de l'office notarial « Jean-Marc NAZ, Bernard PACAUD, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER, Isabelle VIVANCE, Chloé LALLEMANT, Sixtine PACAUD et Victoria PACAUD, Notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office notarial », ouvert à la Caisse des Dépôts et Consignations dont les coordonnées sont les suivantes :

Relevé d'identité Bancaire							
	DDFIP DE LA HAUTE SAVOIE			Domiciliatio DEPARTEMENT			
	18 rue de la Gare BP 330 74008 ANNECY CEDEX			Code Banque 40031	Code Guichet 00001	N° de compte 0000175965R	Clé RIB 90
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire			
				FR83	4003	1000	0100 0017 5965 R90
SCP NAZ PACAUD PARIZZI MUGNIER VIVANCE LALLEMANT NOTAIRES ASSOCIES 1 RUE PAUL CEZANNE BP 363 74012 ANNECY CEDEX				Identifiant International de la Banque (BIC)			
				CDCG FR PP			

Le virement **devra obligatoirement comporter la référence de la présente opération**, et en conséquence être libellé de la manière suivante :

Virement dépôt de garantie – acompte sur frais DOS 207672 Compte 127879

Sort du dépôt de garantie :

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte de l'**ACQUEREUR** jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

I - Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

II – En cas de non réalisation des présentes par la faute de l'**ACQUEREUR**, et conformément à l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra remettre les fonds

au **VENDEUR** que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

III – En cas de non réalisation des présentes hors la faute de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** donne dès maintenant pouvoir au séquestre de remettre les fonds à l'**ACQUEREUR**.

IV – Pour le cas où l'**ACQUEREUR** userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Le **VENDEUR** s'interdit, à compter de ce jour et jusqu'à la réitération des présentes par acte authentique, toute aliénation totale ou partielle des biens immobiliers vendus ci-dessus désignés ainsi que de les hypothéquer ou de les grever d'une charge quelconque, comme aussi d'y apporter toute modification susceptible d'en changer la nature ou de les déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

DECLARATIONS DIVERSES

Le **VENDEUR** déclare :

1°/Sur l'état des biens immobiliers vendus:

- Que les biens immobiliers vendus ne font l'objet d'aucune contestation, revendication ou procédure quant à leur régularité au regard des dispositions en vigueur, à leur propriété ou leur jouissance (limite de propriété, droit de passage, etc...);
- Que les biens immobiliers présentement vendus ne sont pas situés dans un lotissement ni dans le périmètre d'une association syndicale libre ou d'une association foncière urbaine libre et n'est soumis à aucun cahier des charges, règlement, ou autre document contractuel.

2°) Sur l'absence de restriction à son droit de disposer :

- Qu'il n'existe sur les biens immobiliers vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR**, un droit quelconque sur les biens immobiliers vendus résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.
- que les biens immobiliers vendus ne sont pas grevés d'inscription pour un montant supérieur en principal et intérêts au prix de vente.

3°) Sur les servitudes :

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les biens immobiliers vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter :
 - de la loi ;
 - de l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
 - des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;

- et de celles-ci-après littéralement rappelées :

Précision étant ici faite que :

La parcelle cadastrée à la section C sous le numéro 790 a été divisée en 77 parcelles cadastrées à la section C sous les numéros 4032 à 4108

La parcelle cadastrée à la section C sous le numéro **1512** a été divisée en 22 parcelles cadastrées à la section C sous les numéros 4109 à 4130 (**inclus la parcelle 4110 objet des présentes**)

Ainsi qu'il résulte d'un PROCES-VERBAL DU CADASTRE N°32381 en date du 16 juin 2010, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 23 juin 2010, volume 2010P numéro 8930.

1°) Aux termes de l'acte reçu par Maître Noëlle LAMARCA, notaire à ANNECY, du 6 avril 2010, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 2 juin 2010, volume 2010P numéro 7784 contenant acquisition par la société EUROPEAN HOME de parcelles situées à SILLINGY C 790 et 1512, il a été établi une servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée C n°792, intégralement retranscrite ci-après, savoir :

« Pour permettre l'accès à la route de Seysolaz depuis la parcelle C n°792, restant la propriété du VENDEUR, ainsi que le raccordement de cette parcelle aux différents réseaux et canalisations qui seront réalisés par l'ACQUEREUR sur le terrain présentement vendu pour la réalisation de son programme immobilier, le VENDEUR a demandé à l'ACQUEREUR qui a accepté de consentir sur le terrain présentement vendu un servitude de passage.

« Ainsi, comme condition essentielle du présent acte, L'ACQUEREUR constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage, tant en surface qu'en souterrain pour tous réseaux et canalisations, sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

« DESIGNATION DU FONDS SERVANT

« Sur la commune de SILLINGY (Haute-Savoie), lieudit « Sous la Ville »,

« Les parcelles cadastrées Section C n°790 [dont sont issues les parcelles C 4032 à 4108] pour 1ha 24a 15ca et n°1512 pour 1 ha 30a 00ca.

« Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'

« [...]

« DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

« Sur la commune de SILLINGY (Haute-Savoie), lieudit « Sous la Ville »

« La parcelle cadastrée Section C n°792 pour 88a 90ca.

« [...]

« ASSIETTE DE LA SERVITUDE

« Ce droit de passage s'exercera sur la totalité de la voirie de l'ensemble immobilier à réaliser sur le terrain vendu, puis dans le prolongement de cette voie sur une bande de terrain d'une largeur de cinq mètres (5,00m) dans la partie Nord-Est de la parcelle n°1512.

« L'emprise de cette servitude est matérialisée par sous teinte jaune sur le plan masse de l'ensemble immobilier, qui demeurera annexé à la minute du présent acte.

« CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

« Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les propriétaires du fonds dominant, les membres de leurs familles, leurs domestiques et employés, leurs invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

« Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds.

« L'assiette de ce droit de passage devra constamment être libre de tout stationnement de véhicule et de tout dépôt de matériaux, marchandises ou autres, même à titre provisoire.

« Ce droit de passage comprend pour le propriétaire du fonds dominant le droit d'implanter si nécessaire dans le sous-sol de la parcelle grevée de la servitude de passage, toute canalisation, et de réaliser tous branchements sur les réseaux secs et humides, notamment eau potable, évacuation des eaux pluviales, évacuation des eaux usées, gaz, électricité et téléphone, si ils existent.

« Ce droit de passage en trends s'accompagne également du droit de la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

« Les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires et par la suite son entretien ou sa réparation, seront à la charge des propriétaires successifs des parcelles desservies, proportionnellement à la surface hors ouverte nette édifiée sur chacun des terrains desservis.

« ABSENCE D'INDEMNITÉ

« La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par L'ACQUEREUR au profit du VENDEUR.

« Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 C). »

Une copie du plan figurant l'emprise de la servitude susvisé demeurera ci-jointe et annexée (Annexe n°)

Il résulte de l'analyse des plans par le notaire soussigné que le BIEN vendu n'est pas impacté par l'emprise de la voie objet de la servitude ci-dessus relatée.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Rodolphe MERLIN, notaire à CRUSEILLES (Haute-Savoie), 250 Grand'Rue, le 30 octobre 2014, publié au service de la publicité foncière d'ANNECY le 26 novembre 2014, volume 2014P numéro 15615, il a été constitué une servitude grevant les parcelles C 4198 ? 4202 ET 4203 ET 4205 au profit de la parcelle C4110 ci-après littéralement rapportée :

- I - FONDS DOMINANT

Désignation du bien

A SILLINGY (HAUTE-SAVOIE) 74330 Sous la Ville,

Une parcelle de terrain.

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	4110	SOUS LA VILLE	00 ha 75 a 46 ca

Propriétaire

Commune de SILLINGY (Haute Savoie)

[...]

- II - FONDS SERVANT

Désignation du bien

A SILLINGY (HAUTE-SAVOIE) 74330,

Diverses Parcelles de terrain.

Cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	4203	SOUS LA VILLE	00 ha 00 a 30 ca

C	4202	SOUS LA VILLE	00 ha 04 a 71 ca
C	4205	SOUS LA VILLE	00 ha 04 a 07 ca
C	4198	SOUS LA VILLE	00 ha 11 a 28 ca

Total surface : 00 ha 20 a 36 ca

Observation étant ici faite que lesdites parcelles constituent la voirie de la copropriété dénommée "Les Allées de Seysolaz".

Propriétaire

La Société dénommée EUROPEAN HOMES CENTRE.

[...]

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de **passage en tous temps et heures et avec tous véhicules.**

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise du passage est figurée **sous couleur rose au plan ci-annexé** approuvé par les parties. Ce passage ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas avec accord entre les parties.

L'entretien de ce passage se répartira entre les fonds dominant et servant de la façon suivante : **au prorata du nombre de logements desservis de manière qu'il soit normalement praticable en tous temps.**

Le défaut ou le manque d'entretien par l'un des propriétaires de l'un des fonds le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

[...]

Servitude de passage de divers réseaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de **passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines pour réseaux secs.** Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise du passage est figurée **sous couleur rose au plan ci-annexé approuvé par les parties.**

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante cures (150,00 eur). »

Une copie du plan figurant l'emprise de la servitude susvisé demeurera ci-jointe et annexée (Annexe n°)

4°) Situation locative :

Que les biens immobiliers vendus ne font actuellement l'objet d'aucune location ou occupation quelconque autre que celle-ci-après visée et qu'ils n'ont pas fait l'objet, savoir :

- d'une location susceptible de créer un droit de préemption au profit du locataire, notamment par suite d'un congé en vue de vendre non purgé, et la vente ne peut donner lieu à un droit de préemption ou de substitution au profit d'un ancien occupant ;

- d'un contrat verbal ou écrit permettant l'affichage publicitaire ou l'utilisation d'emplacement pour des installations techniques spécifiques (par exemple antennes radioélectriques).

Le **VENDEUR** fera son affaire personnelle de toutes les conséquences et notamment pécuniaires pouvant résulter de tout baux ou locations qui auraient pu exister de manière à ce que l'**ACQUEREUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

DECLARATION FISCALE

La vente de ce bien étant consentie par assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au profit d'un assujetti à ladite taxe, la présente mutation est située dans le champ d'application de ladite taxe.

En conséquence, savoir :

- sous condition que l'acquéreur prenne aux termes de l'acte authentique un engagement de construire dans un délai de quatre (4) ans dudit acte, la fraction du prix de vente concernée ne sera soumise, en fonction de la législation actuellement applicable, qu'au seul droit fixe de 125 €.

- sous condition que l'acquéreur prenne aux termes de l'acte authentique un engagement de revendre dans un délai de cinq (5) ans dudit acte, la fraction du prix de vente concernée sera soumise, en fonction de la législation actuellement applicable, à la taxe de publicité foncière au taux réduit de 0,715 % environ.

PLUS-VALUES

Le **VENDEUR** déclare ne pas être concerné par la législation sur les plus values immobilière

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Le **VENDEUR** déclare ne pas être concerné les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts,

TAXE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DE TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé qu'en application de l'article 1605 nonies du Code Général des Impôts, il est perçu au profit de l'Agence de services et de paiement une taxe sur la cession à titre onéreux des terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement, postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

La taxe est exigible lors de la première cession à titre onéreux intervenue après que le terrain a été rendu constructible. Elle est due par le cédant.

Précision étant ici faite que cette taxe ne s'applique pas :

- Aux cessions de terrains pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation,
- aux terrains dont le prix de cession défini à l'article 150 VA est inférieur à 15 000 € ;
- lorsque le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition ou la valeur vénale, est inférieur à 10.

Précision étant ici faite que le terrain était déjà constructible au moment de l'acquisition ayant été faite par le VENDEUR.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

FRAIS

L'ACQUEREUR payera tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes conventions et de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas. Ce dernier requérant le Notaire de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

En cas de réalisation de la vente :il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, à la seule charge du **VENDEUR**, savoir : frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale du ou des **BIENS**, frais d'apurement de la situation locative, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures telles que l'eau, l'électricité, le gaz, arrêtés au jour de l'entrée en jouissance.

REDACTION

Le rédacteur des présentes est : Maître Audrey LECHARTIER, notaire à ANNECY (Haute-Savoie).

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Franck AYMONIER, notaire à ANNECY (Haute-Savoie)

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un

temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

REQUISITION

VENDEUR et **ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.notaires@datavigiprotection.fr.

Si ces 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'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 au vu d'un extrait d'acte de naissance.

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.

???