

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF  
ET LE VINGT-CINQ JUILLET  
DE 14H30 A 16H30

## A LA REQUETE DE :

La .....  
Société Coopérative de Crédit à Capital Variable, immatriculé au RCS d'Annecy  
sous le numéro SIREN ..... dont le siège social est .....  
..... poursuites et diligences de son président en  
exercice, domicilié ès-qualité audit siège.

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'avocat en la personne de  
Maître BIGRE Corinne, Avocate associée de la SELAS AGIS, Avocate inscrite  
au Barreau de THONON-LES-BAINS, demeurant à ladite ville, 3 rue de l'Hôtel  
Dieu,

## En vertu et pour l'exécution :

\* De la grosse en due forme exécutoire d'un acte authentique reçu le 26  
septembre 2014 par Maître Olivier BAUD, Notaire associé de la SCP BAUD  
NEUVECELLE, titulaire d'un office notarial à Evian-les-Bains (74500), contenant  
un prêt TOUT HABITAT FACILOMMO n° 00000716136, d'un montant initial de  
195.000 €, remboursable en 240 mensualités au taux contractuel annuel fixe de  
2,80%, souscrit pas la .....  
..... suite à une modification de sa forme juridique  
mentionnée au RCS de Lyon le 17/03/2017 sous les références  
auprès de la (

\* D'un commandement de payer valant saisie, acte de SCP FRADIN  
TRONEL SASSARD & ASSOCIES, huissier de justice à Lyon 2<sup>ème</sup>, en date du 6  
juin 2019, signifié à la ..... , dont le siège  
est ..... et concernant un bien sis sur la commune de  
74200 Thonon-les-Bains, 39 rue du Lac, « Le Krystal », cadastré section BL,  
lieudits « 39 rue du Lac » n°336 pour 18a et 77 ca, et « Chemin des Moulins de  
Corzent », n° 337, pour 7a et 90 ca ;

25.07.2019

Le Krystal Rue du Lac Thonon

PREMIERE  
EXPEDITION

Et plus spécifiquement :

**LOT 1** : au sous-sol, une place de parking couverte

Et les 4/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

**LOT 14** : au sous-sol, une cave

Et les 2/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

**LOT 26** : au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 avec terrasse et jardin, constitué d'un séjour, d'une cuisine, d'une chambre, d'un WC, d'une salle-de-bains, d'un hall et d'un dégagement

Et les 74/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

\* D'une ordonnance rendue sur requête (à lui présentée le 17/07/2019), par Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Thonon-les-Bains, en date du 18/07/2019, précédemment signifiées par acte de notre Ministère de ce jour à Monsieur \_\_\_\_\_ et Madame \_\_\_\_\_ en leurs qualités de locataires de l'appartement objet des présentes.

\* La loi 2006-36 du 27 juillet 2006.

**Assisté de :**

- La SARL AEVA (ATB), dont le siège est 1 place Porte d'Allinges 74500 EVIAN LES BAINS, chargée d'établir :
  - Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante ;
  - L'attestation de superficie dans le cadre de la loi Carrez ;
  - Le rapport de l'état des installations électriques intérieures ;
  - L'éventuel diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
  - L'état des risques naturels, miniers et technologiques concernant la commune de Thonon-les-Bains ;  
(chacun de ces documents est annexé au présent acte)

Et plus généralement, tout document prescrit par la loi.

- La SARL BELOTTI, dont le siège se trouve 1 avenue d'Evian à 74200 Thonon-les-Bains, représentée par Monsieur Stéphane BELOTTI, Serrurier,
- Monsieur \_\_\_\_\_, Brigadier-Chef Principal de la police municipale, délégué aux fins des présentes par Monsieur le Maire de la commune, tel que prévu par la loi,

L'ensemble des intervenants ayant signé la feuille d'émargement annexée au présent acte.

Sur investigations préalables m'ayant permis d'obtenir les informations suivantes et les documents figurant en annexe.

C'est ainsi que,

**Je, Maître Stéphane CARNET, huissier de justice Associé et agissant pour le compte de la Selarl VIATORES titulaire d'un office d'Huissier de Justice dont le siège est à ANNEMASSE, 11, rue du Docteur Coquand,**

Me suis rendu ce jour, sur la commune de 74200 Thonon-les-Bains, 39 rue du Lac, sur les lieux indiqués tels qu'ils figurent au commandement de payer valant saisie immobilière ci-dessus mentionné, à l'effet de procéder au descriptif des biens immobiliers ainsi saisis et faire procéder aux diagnostics et mesurages prévus par la loi.

## Eléments techniques

### **1/ Documents figurant en annexe du présent acte** (et plus généralement tous documents prescrits par la loi) :

Origines	Nature	
Administration	Matrice cadastrale	X
	Document normalisé (acte de vente)	X
	Certificat de raccordement au réseau municipal d'assainissement	X
Diagnostiqueur*	Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante	
	Le rapport de l'état de l'installation intérieure liée au gaz	
	Le rapport de l'état des installations électriques intérieures	X
	Les diagnostics de performance énergétique et d'électricité	X
	L'état des risques naturels et technologiques concernant la commune sur laquelle se situe le bien objet des présentes	X
	L'attestation de superficie, dans le cadre de la « Loi Carrez »,	X

\* La Sarl AEVA (ATB), dont le siège est 1 place Porte d'Allinges, 74500 EVIAN-LES-BAINS

### **2/ Généralités**

Selon les informations recueillies potentiellement du propriétaire, du Syndic (Agence FONCIA CHABLAIS Thonon-les-Bains), du voisinage, de la mairie, de l'administration ou de toutes autres personnes physiques, morales, privées et/ou publiques :

Nature	Informations
Date de construction	Années 2005
Occupation	Occupé par deux locataires (« Résidence principale »)
Fluides	Chauffage : central (gaz)
	Eau chaude : collective (chaudière gaz)
	NC
Autres	Vitrages : double
Taxes	Taxe foncière : NC
	Taxe d'habitation : NC
Droit de préemption et servitudes	NC
Charges de copropriété	Voir document joint en annexe

Nc : Non communiqué

Le Syndic nous fourni en sus la copie du PV d'assemblée générale du 29 mai 2019, qui est jointe en annexe.

### 3/ Situation

L'immeuble saisi se trouve sur la commune de Thonon-les-Bains, composée d'environ 35.000 habitants, située entre 350 et 550 mètres d'altitude et aux distances approximatives (en kilomètres) ci-dessous indiquées des villes suivantes :

Evian-les-Bains	10
Annemasse	32
Chamonix	101
Genève (aéroport)	40
Chambéry (cour d'appel)	125
Grenoble (tribunal administratif)	175
Lyon	195
Paris	585

[consulter : [www.ville-thonon.fr](http://www.ville-thonon.fr) et [www.wikipedia.org/wiki/Thonon-les-Bains](http://www.wikipedia.org/wiki/Thonon-les-Bains)]

Il s'agit d'une commune située sur la rive Sud du Lac Léman. L'appartement se situe au premier niveau (rez-de-chaussée, au fond du couloir, au Sud-est) d'un bâtiment récent, construit au pied du village de Corzent, dans un quartier résidentiel, en contrebas de la route qui mène à la plage d'Anthy-sur-Léman, au Nord-ouest de la ville. On accède à l'immeuble par un passage privé, sur lequel la copropriété dispose d'une servitude de passage.



# DESCRIPTIONS

## Remarques préliminaires :

Préalablement à notre intervention, nous avons appris que l'appartement était loué. Au moment de contacter les locataires, ceux-ci nous ont exprimé leur réticence à nous laisser pénétrer dans les biens objets, de la présente procédure. C'est ainsi que nous nous présentons ce jour devant la porte de l'immeuble en présence des personnes ci-dessus mentionnées.

Sur place, nous rencontrons **Monsieur** \_\_\_\_\_ **et Madame** \_\_\_\_\_  
- qu'il représente, auxquels nous signifions la requête et l'ordonnance ci-dessus mentionnées, avant de leur exposé nos nom prénom, profession, et l'objet de notre mission, sollicitant qu'ils nous laissent à présent pénétrer dans les lieux pour établir le présent procès-verbal de description et faire réaliser les diagnostics et mesurages prévus par la loi. Ce qu'ils acceptent expressément.

A l'issue de mon intervention, je leur laisse le soin de refermer les portes ce qu'ils acceptent très expressément.

Le bail qu'il me présente est stipulé « contrat de location de locaux vacants non meublés pour une période renouvelable de trois ans » a été consenti au locataire par la Société ADAGIO IMMOBILIER, 63 avenue Maréchal Gallieni 06400 CANNES le 6/6/2017.

## Réserves générales :

L'appartement, la cave et l'emplacement de stationnement couvert étant occupés, des réserves doivent être émises quant à l'état des sols, murs et plafonds se trouvant au-dessus, derrière et sous les meubles qui les garnissent.

## I. L'APPARTEMENT :

Il s'agit d'un appartement de type T3 situé au premier niveau.

Derrière la porte, on accède à un hall qui distribue :

- un WC indépendant,
- en face une salle de bains,
- une chambre
- un couloir, lequel donne :
  - o sur un espace cuisine
  - o un séjour, par lequel on accède au jardin privatif

### Remarques générales :

A l'exception de la chambre et de la salle-de-bain, tous les sols de l'appartement sont constitués d'un carrelage similaire (couleur claire, carreau de 30x30), qui présente quelques fissurations.

A l'exception du WC (crépi), tous les plafonds sont recouverts d'une peinture vétuste de couleur blanche.

Le chauffage de l'appartement est assuré par une chaudière collective au gaz, qui alimente un plancher chauffant. L'eau est chauffée par les mêmes moyens.

Les menuiseries extérieures sont équipées de double vitrage.

L'appartement est équipé d'une VMC.

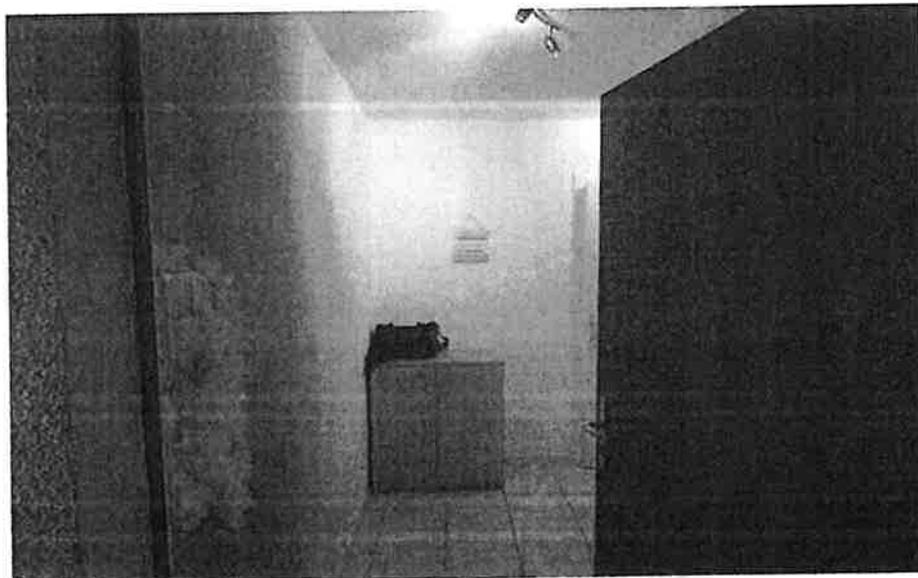
### A- Hall d'entrée :

La peinture du plafond est vétuste.

Les murs sont recouverts d'un crépi qui révèle quelques éclats au niveau de l'arête Est (derrière la porte du WC).

Le carrelage des sols présente une fissuration devant les portes de la salle de bains et de la chambre.

L'espace est équipé d'un vidéophone et d'un thermostat ainsi que de l'armoire électrique protégée par une porte qui ne ferme pas.





### **B- WC :**

Il s'agit d'un WC indépendant.

Cette pièce est borgne.

La porte est dans l'ensemble en bon état.

Le plafond et les murs sont crépis. Au-dessus du lave-mains, on observe des taches brunes.

La pièce est équipée d'un WC suspendu dont la cuvette, légèrement entartré (avec chasse GEBERIT à double débit) et d'un lave-mains surmonté d'un mélangeur.



### **C- Salle de bains :**

Il s'agit d'une pièce borgne située quasiment face du WC ci-dessus décrit.

La face extérieure de la porte présente une petite trace en partie basse, tandis que sa face intérieure laisse apparaître un petit enfoncement.

Au niveau du plafonnier, la peinture du plafond est un peu tachée.

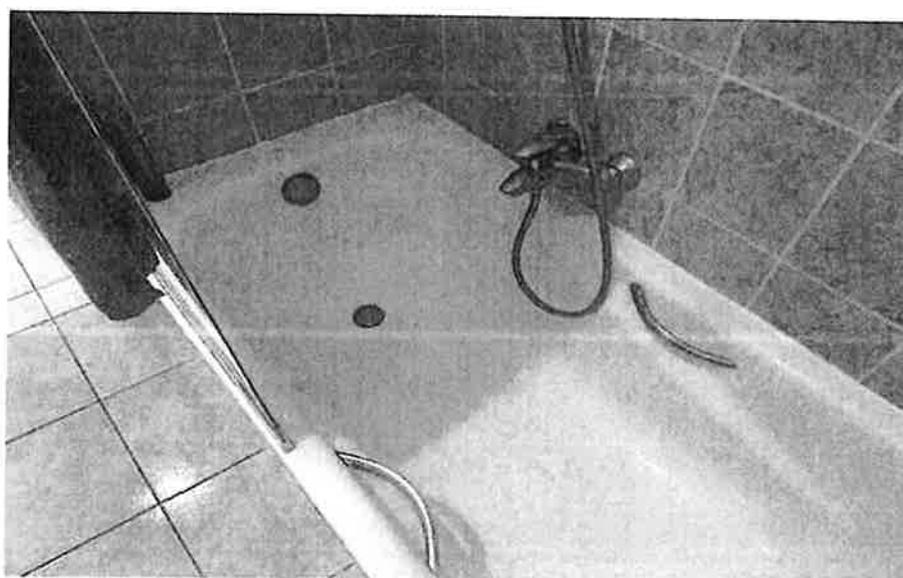
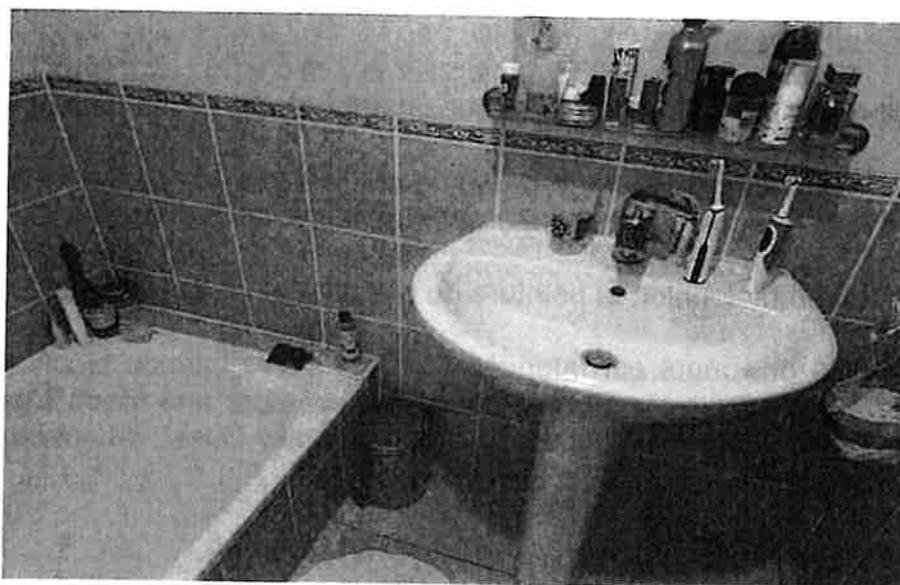
L'intégralité des murs est faïencée (il s'agit d'une faïence bicolore : beige en partie haute et marron en partie basse, séparée par une frise). L'ensemble est en bon état. Autour de la galette électrique du mur Ouest, on observe des petits éclats de faïence.

Les sols sont recouverts d'un carrelage brun (30 x 30).

Le lavabo sur colonne est équipé d'un mélangeur.

La baignoire, dont le tablier est faïencé, est pourvue d'un mélangeur entartré. Le joint de son pourtour est partiellement bruni.

La pièce est pourvue d'un radiateur chauffe-serviette et d'une arrivée d'eau pour lave-linge.



#### **D- Chambre :**

Les volets mécaniques fonctionnent. La rotule de la canne du volet roulant est fixée par de la ficelle.

La porte révèle quelques petites traces.

La peinture du plafond est défraîchie et tachée.

La peinture blanche des murs est sommaire et tachée. On observe quelques éclats sur les arêtes de mur.

A l'entrée de la pièce, le carrelage imitation parquet est dépourvu de barre de seuil.

La pièce est équipée d'un thermostat et d'une fenêtre avec volet donnant sur le jardin affecté à l'appartement.



#### **E- Le couloir de distribution :**

Ce couloir relie le hall d'entrée à l'espace cuisine et au séjour.

La peinture du plafond laisse apparaître plusieurs traces sombres.

De part et d'autre de ce passage, la peinture des murs est jaunie et noircie.

Les sols sont légèrement fissurés à plusieurs endroits.

Cet espace est équipé d'un petit placard contenant les nourrices de chauffage dont la porte est tachée et sale.



#### **F- L'espace cuisine :**

Du couloir de distribution, on accède à cette pièce par un passage qui est dépourvu de porte.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche légèrement tachée.

Les murs sont habillés, en partie haute, d'une peinture couleur saumon, vétuste et en partie médiane de faïences bicolores (brique et jaune).

Les sols carrelés se poursuivent dans le séjour salle à manger sur laquelle cet espace est ouvert.

La cuisine est équipée :

- \* d'un placard haut et de placards bas en placage (couleur hêtre avec poignées métalliques en métal brossé),
- \* d'un lavabo (double bacs) en résine fortement noirci, surmonté d'un mélangeur,
- \* d'une hotte aspirante en inox dont les trois filtres sont lavables,
- \* d'une plaque vitrocéramique de marque PROLINE,
- \* d'un plan de travail en mélaminé couleur gris anthracite,
- \* d'une fenêtre avec volet roulant donnant sur le jardin qui est affecté à l'appartement,
- \* d'une table-bar fixée sur le mur Nord et équipée d'un pied central. Elle présente des éclats au niveau de sa tranche.





### **G- Le séjour :**

On accède à cet espace, soit par le couloir de distribution ci-dessus décrit, soit par la cuisine sur laquelle il est ouvert.

La peinture du plafond est vétuste notamment à sa périphérie au-dessus des murs.

La peinture des murs est également vétuste et tachée.

Les sols carrelés, présentent plusieurs fissurations.

La pièce est équipée d'une baie fixe en partie Sud-est et d'une baie vitrée coulissante en partie Sud qui donnent sur le jardin affecté à l'appartement.





#### **H- Le jardin :**

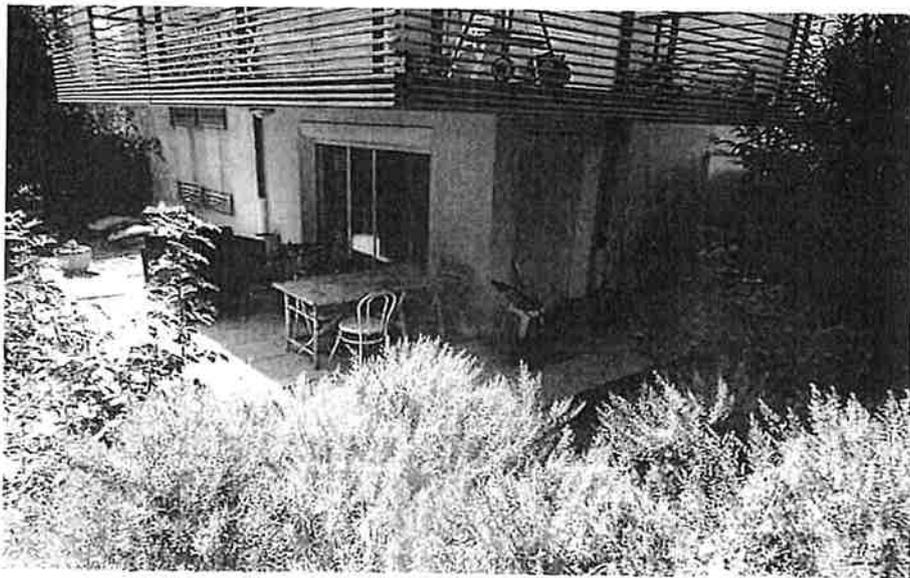
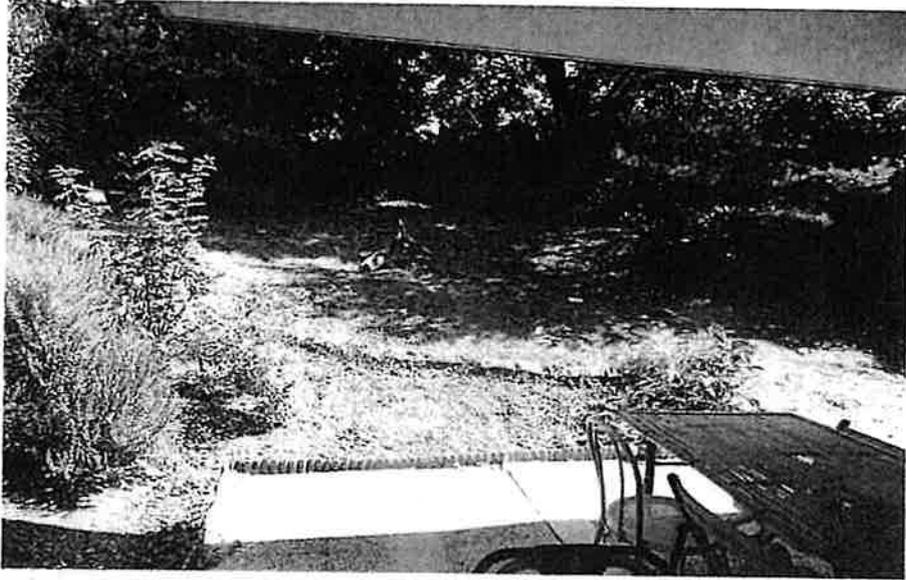
Il est clos et arboré.

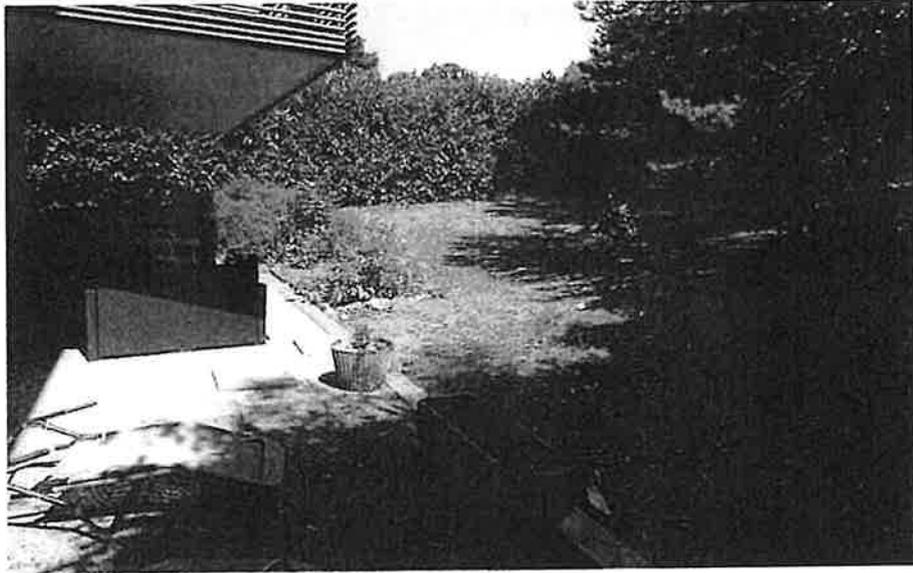
Le long de la façade Sud de l'immeuble, la partie extérieure de l'appartement est constituée d'une terrasse recouverte de dalles en graviers lavés vétustes (traces de mousse végétale), dont la planimétrie est un peu irrégulière.

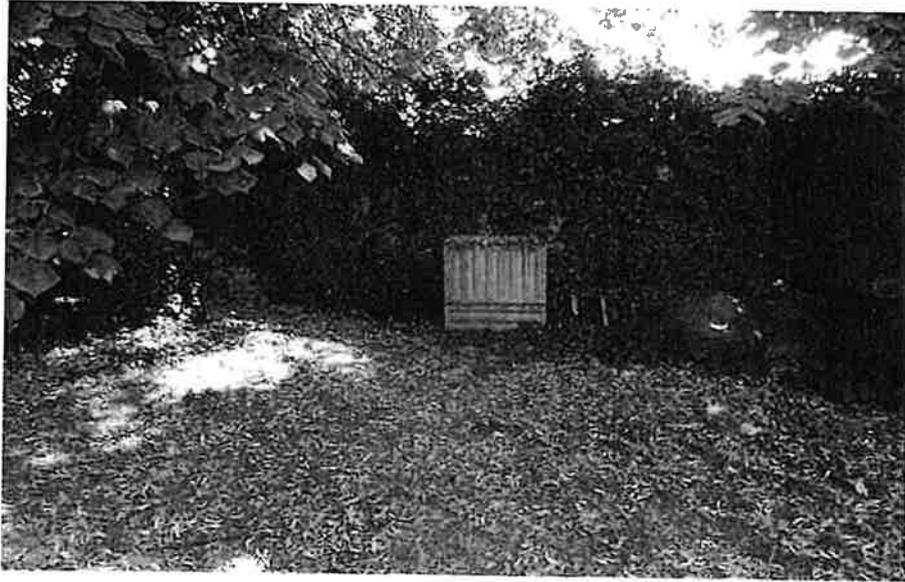
Elle mesure environ 2,50 m de largeur par 11 m de longueur.

Elle forme un angle droit et se dirige ensuite vers le Nord jusqu'à un pare-vue opaque, fixé sur un châssis métallique.

Au-delà de cette terrasse en L, le jardin est constitué de terre, de rosiers, d'herbes aromatiques et de grands arbres (en partie haute, près de voie publique).







## II. LA CAVE :

Elle se trouve à l'extrémité Sud-ouest du couloir de distribution des caves.

Derrière une porte peinte couleur sombre, on accède à une grande cave, dont :

- \* le plafond et les murs Ouest et Sud sont constitués d'une dalle brute,
- \* les murs Est et Nord de parpaings apparents.

Les sols sont intégralement carrelés.

Cet espace est équipé d'une lumière et d'une prise de courant.

On perçoit une odeur légère d'humidité.



### III. L'EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT COUVERT :

Les emplacements de stationnement se trouvent sous l'immeuble. Ils sont protégés par une porte de garage à bascule.

Sur les indications du locataire, il s'agirait du premier emplacement à gauche en entrant dans le parking protégé.

L'absence de plan et de marquage au sol, doit néanmoins conduire à émettre toutes réserves quant à la fiabilité de cette localisation.



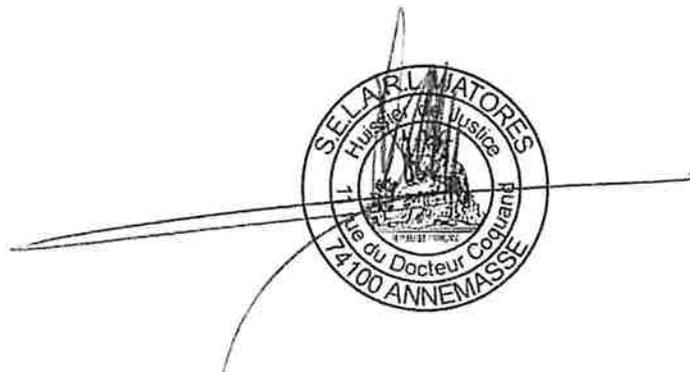
Estimant ma mission terminée, je me suis retiré et ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

## COUT DU PRESENT CONSTAT

Emolument art A444-28	220.94 Euros
Emolument complémentaire art A444-18 et A444-29	150.00 Euros
SCT	7.67 Euros
<hr/>	
TOTAL HT	378.61Euros
TVA 20 %	75.72 Euros
Taxe d'acte	14.89 Euros
<hr/>	
<b><u>TOTAL TTC</u></b>	469.22 Euros

Le présent procès-verbal, comporte 21 pages utilisées au recto.

**Maître Stéphane CARNET**  
**Huissier de Justice**



19/272

**AGIS** | Avocats  
3, rue de l'Hôtel Dieu  
74 200 Thonon-les-Bains  
TEL: 04.50.71.00.33  
FAX: 04.86.55.65.75  
[contact@agis-avocats.fr](mailto:contact@agis-avocats.fr)  
COURS D'APPEL DE LYON  
BESANCON - CHAMBERY  
DIJON - GRENOBLE



Affaire :  
Dossier n° : 24050  
Tribunal de Grande Instance de Thonon les Bains Saisie immobilière Chambre

**REQUETE DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION**  
**AUX FINS D'ETRE AUTORISE A PENETRER**  
**DANS LES LIEUX AFIN DE DECRIRE L'IMMEUBLE SAISI**  
**(Article L. 322-2 alinéa 2 in fine**  
**du code des procédures civiles d'exécution)**

**A Madame, Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS**

La Société  
Coopérative de Crédit à Capital Variable, immatriculée au RCS de ANNECY sous le  
numéro SIREN , dont le siège social est  
, poursuites et diligences de son représentant légal en exercice,

Laquelle fait élection de domicile et constitution d'avocat en la personne de Maître  
BIGRE Corine, avocat associé de la SELAS AGIS, Avocat au Barreau de THONON LES  
BAINS (74) demeurant en ladite ville 3 Rue de l'Hôtel Dieu, sur la présente poursuite

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :**

Que suivant acte reçu le 26 septembre 2014 par Maître Olivier BAUD, Notaire associé  
de la SCP BAUD NAUVECELLE, titulaire d'un Office Notarial à EVIAN LES BAINS  
(74500), la  
! suite à une modification de sa forme juridique mentionnée  
au RCS de LYON le 17/03/2017 sous les références a souscrit auprès de  
la un PRET  
TOUT HABITAT FACILOMMO N° 00000716136 d'un montant initial de 195.000,00 €  
remboursable en 240 mensualités au taux contractuel annuel fixe de 2,80%. (Pièce 1)

19 juillet 2019 à Ne Bigre

Que ce prêt est garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au Service de la Publicité Foncière de THONON LES BAINS le 20/10/2014, Volume 2014 V N° 2897, portant sur : (Pièce 2)

*Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE KRYSTAL sis sur la commune de THONON LES BAINS (74200), 39 Rue du Lac, cadastré :*

- *Section BL n° 336, lieudit 39 Rue du Lac pour 18a 77ca,*

*Et le quart indivis d'une parcelle à usage de chemin d'accès cadastrée :*

- *Section BL n° 337, lieudit Chemin des Moulins de Corzent, pour 07a 90ca,*

*Le lot n° 1 : au sous-sol, une place de parking couverte*

*Et les 4/1000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.*

*Le lot n° 14 : au sous-sol, une cave*

*Et les 2/1000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales*

*Le lot n°26 : au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 avec terrasse et jardin, constitué d'un séjour, d'une cuisine, d'une chambre, d'un WC, d'une salle de bains, d'un hall et d'un dégagement*

*Et les 74/1000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales*

Qu'il reste dû, au titre de ce prêt la somme de 180.464,64 €, arrêtée au 19/03/2019. (Pièce 3)

Que la \_\_\_\_\_ a engagé à l'encontre de la Société \_\_\_\_\_ une procédure de saisie immobilière portant sur le bien susvisé, suivant commandement de payer valant saisie signifié le 06/06/2019 par la SCP FRADIN TRONEL SASSARD & ASSOCIES, Huissiers de Justice à LYON (69), et actuellement en cours de publication au Service de la Publicité Foncière. (Pièce 4)

Que conformément aux dispositions de l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, la \_\_\_\_\_ a mandaté la SELARL VIATORES, Huissiers de Justice, à l'effet d'établir un procès-verbal descriptif dudit bien.

Que le bien immobilier saisi semble être occupé par des locataires, lesquels en refusent l'accès à la SELARL VIATORES. (Pièce 5)

Que la partie saisie a été informée de la possibilité d'établir un procès-verbal descriptif du bien par les mentions portées dans le commandement de saisie immobilière qui lui a été signifié le 06/06/2019.

Que dans ces conditions, la \_\_\_\_\_ est bien fondée à solliciter l'autorisation de pouvoir faire ouvrir, par voie d'huissier, le bien dont il s'agit aux fins de permettre à la SELARL VIATORES, Huissiers de Justice, de réaliser un procès-verbal descriptif, et à l'expert de son choix de procéder aux diagnostics techniques devant être établis préalablement à la vente, en vertu des articles R 322-1, R 322-2 et R 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

C'est pourquoi, il demande qu'il vous plaise, Madame, Monsieur le Juge de l'Exécution, de bien vouloir commettre la SELARL VIATORES, Huissiers de Justice, qui aura pour mission, après avoir prévenu à l'avance l'occupant de la date de l'expertise, de faire ouvrir le bien saisi par tel serrurier de son choix, lequel sera autorisé à changer les serrures, si besoin est, pour permettre :

- à cet huissier de pénétrer dans les lieux avec l'assistance de la force publique, le cas échéant, afin de dresser un procès-verbal descriptif
- à l'expert de son choix de procéder aux diagnostics techniques devant être établis préalablement à la vente,

Et vous ferez justice,

Présentée à THONON LES BAINS, le 17 juillet 2019

Maître Corine BIGRE



#### **PIECES JOINTES**

- 1- Acte notarié
- 2- Bordereau de privilège de prêteur de deniers
- 3- Décompte de créance
- 4- Commandement de saisie immobilière
- 5- Lettre de la SELARL VIATORES du 17/07/2019

Nicolas REDON JURORDONNANCE  
Juge

Nous,

Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de THONON LES BAINS,

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,

Vu l'article L. 322-2 alinéa 2 in fine du Code des procédures civiles d'exécution

Vu l'article R 321-3, 10° du Code des procédures civiles d'exécution,

Vu les articles R 322-1, R 322-2 et R 322-3 du même code,

Commettons la SELARL VIATORES, Huissiers de Justice. à l'effet de se rendre sur place, dans le bien immobilier de la Société \_\_\_\_\_, à savoir :

***Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé LE KRYSTAL sis sur la commune de THONON LES BAINS (74200), 39 Rue du Lac, cadastré :***

➤ ***Section BL n° 336, lieudit 39 Rue du Lac pour 18a 77ca,***

***Et le quart indivis d'une parcelle à usage de chemin d'accès cadastrée :***

➤ ***Section BL n° 337, lieudit Chemin des Moulins de Corzent, pour 07a 90ca,***

***Le lot n° 1 : au sous-sol, une place de parking couverte***

***Et les 4/1000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.***

***Le lot n° 14 : au sous-sol, une cave***

***Et les 2/1000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales***

***Le lot n°26 : au rez-de-chaussée, un appartement de type T3 avec terrasse et jardin, constitué d'un séjour, d'une cuisine, d'une chambre, d'un WC, d'une salle de bains, d'un hall et d'un dégagement***

***Et les 74/1000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales***

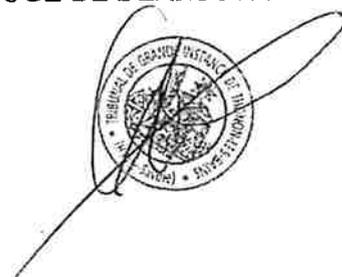
Autorisons le serrurier à changer les serrures des biens ci-dessus énumérés, si besoin est, et l'huissier à pénétrer dans les lieux avec l'assistance de la force publique, le cas échéant, afin de dresser un procès-verbal descriptif du bien et de permettre à l'expert de son choix de procéder aux diagnostics techniques devant être établis préalablement à la vente,

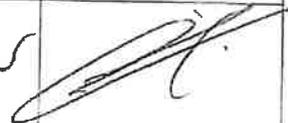
Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficulté.

FAIT AU PALAIS A THONON LES BAINS,

LE 18 JUIL. 2019

LE JUGE DE L'EXECUTION



NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
Beletti	Stefano	Securs	
Draffard	Federico	BCP PA	
Caliccia	Giulio	Direttore ATB	



Service Eaux et Assainissement

3, avenue de la Libération

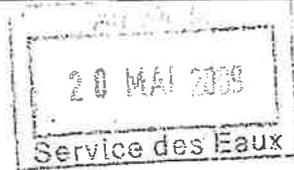
Tel : 04 50 70 69 45

Fax : 04 50 70 69 47

## ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Habitation existante

### Certificat de conformité de raccordement



*Exemplaire à retourner*

#### Caractéristiques de la propriété

Propriétaire : Résidence le KRYSTAL  
Adresse : 39 rue du Lac  
Nombre de logements :  
Référence cadastrale du terrain : BL - 336 - 337  
N°PDI - EGEE : 30109C

#### Caractéristiques du contrôle

Contrôleurs : Béal - Lupianez  
Date du contrôle : 29 avril 2009  
Contrôle réalisé :  avant remblaiement  après remblaiement  existant  
Travaux réalisés par :  
Date du raccordement :

#### Compte-rendu - Conclusion

A l'issue du contrôle effectué sur votre habitation, et conformément au règlement d'assainissement du 26 mars 1987 de la commune de Thonon-les-Bains, mes services ont constaté la conformité de votre installation d'assainissement.

Fait à Thonon-les-Bains, le 30 avril 2009.

Le contrôleur

L'utilisateur

Jean DENAIS

Maire de Thonon les Bains

Vice Président du Conseil Général de Haute-Savoie

## CARACTERISTIQUES DU RACCORDEMENT

Type de raccordement :		<input type="checkbox"/> Gravitare	<input checked="" type="checkbox"/> Relevage
<input checked="" type="checkbox"/> sur regard public	<input type="checkbox"/> Borgne	<input type="checkbox"/> sève de branchement étanche	<input type="checkbox"/> culotte de branchement étanche
<input checked="" type="checkbox"/> carottage avec joint étanche		<input type="checkbox"/> carottage avec branchement non pénétrant	
Remarques :			

<b>Siphon</b>			
Présence	<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> non défini
Bouchons existants	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> non défini
Accessibilité	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	
Enrobage siphon en béton	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> non défini
Diamètre en mm			
Remarques :			

<b>Canalisation de raccordement</b>			
Cote Fil d'eau sortie siphon	NGF		
Cote Fil d'eau raccordement égout	NGF		
Pente			
Diamètre	75 mm		
Matériau	PEHD		
Présence d'un dispositif anti-retour	<input checked="" type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> non défini
Remarques :			

## DESTINATION DES ECOULEMENTS DES EAUX USEES ET PLUVIALES

RU : Réseau unitaire

RS : Réseau eaux usées

EP : Réseau eaux pluviales

IP : Infiltration sur la parcelle (Puits d'infiltration)

Désignation	sous-Sol	RDC	1 <sup>er</sup> étage	2 <sup>ème</sup> étage	3 <sup>ème</sup> étage	Observations
WC		RS	RS			
Lavabo / Bac		RS	RS			
Cuisine		RS	RS			
Douche / baignoire		RS	RS			
Lave-vaisselle		RS	RS			
Machine à laver		RS	RS			
Eaux de toiture		Rejet au Lac				
Eaux de voiries privées		Séparateur hydrocarbure puis Lac				
Autres (piscines, sources...)						

## Synthèse Séparation et raccordement

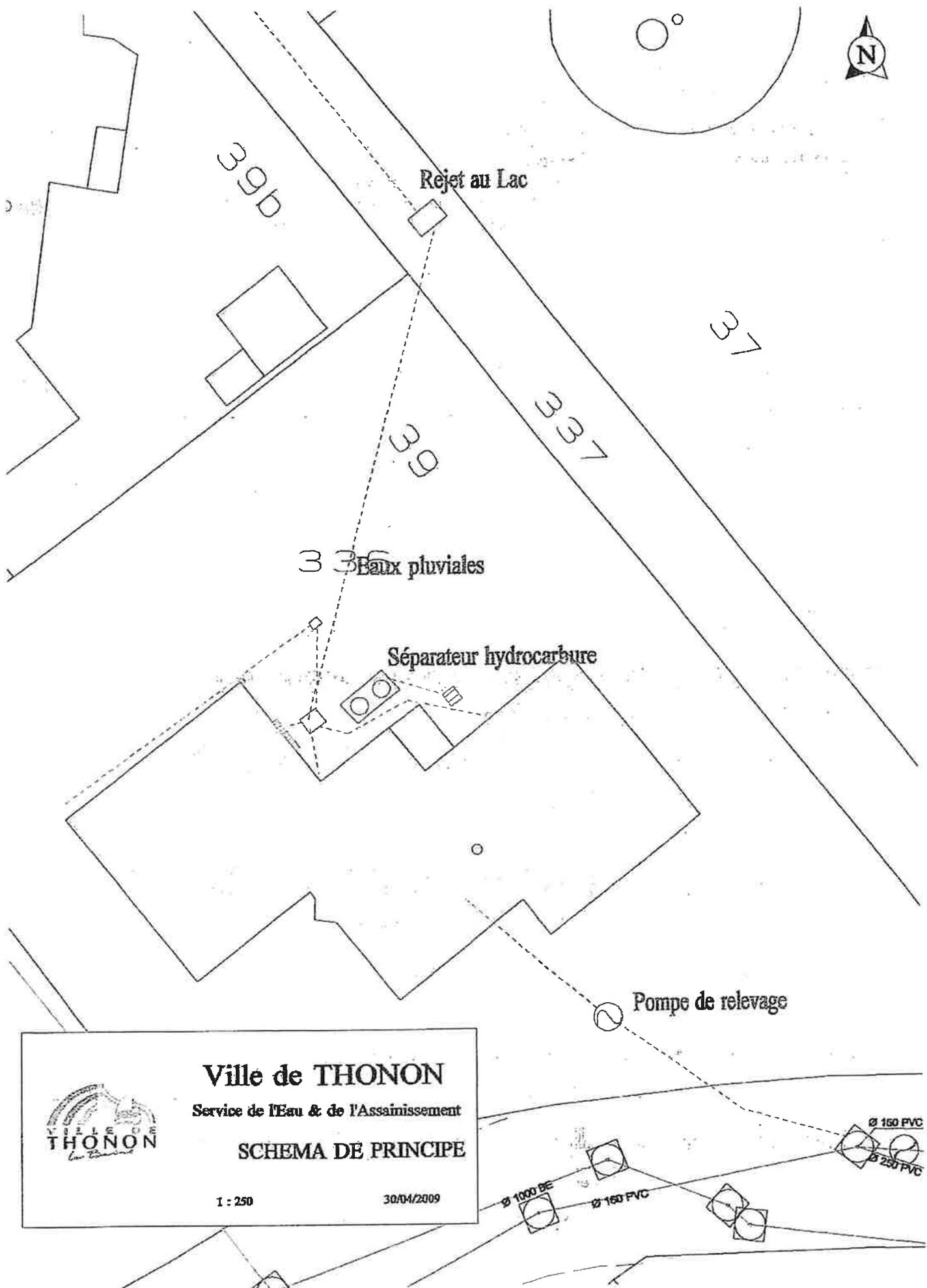
Collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales  oui  non

Raccordement de toutes les eaux usées  oui  non

Remarques : Présence de pompe de relevage pour le raccordement au réseau d'eaux usées.

## SUPPRESSION DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Déconnexion de tout dispositif d'assainissement non collectif (fosses, dégraisseurs, filtres...)	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
Suppression, comblement ou autre usage des ouvrages d'ANC	<input type="checkbox"/> oui	<input type="checkbox"/> non
Remarques :		



**Ville de THONON**  
Service de l'Eau & de l'Assainissement  
**SCHEMA DE PRINCIPE**  
1 : 250      30/04/2009



03  
NÉRALE  
UBLIQUES  
gatoire  
14/10/1955,  
3

2014 DN° 10957  
VHAB

Date : 20/10/2014  
Volume : 2014 P N° 5729

Fo (pour l'établissement d'expéc	3603	195 000,00 EUR *	4,50 %=	8 775,00 EUR	
	Y125	8 775,00 EUR *	2,37 %=	208,00 EUR	
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	3150	195 000,00 EUR *	1,20 %=	2 340,00 EUR	
	V140	15 375,00 EUR *	19,00 %=	2 921,00 EUR	
	0160	17 822,00 EUR *	0,50 %=	89,00 EUR	
	0320	17 822,00 EUR *	4,50 %=	802,00 EUR	
	0388	17 822,00 EUR *	2,00 %=	356,00 EUR	
	0398	17 822,00 EUR *	0,30 %=	53,00 EUR	
	0411	17 822,00 EUR *	8,20 %=	1 461,00 EUR	
	T A X E S				
	CSI : 195,00 EUR				Droits : 17.005,00 EUR
	CSI				
TOTAL					

375 }  
322 } 568

195 000

100164202 /BO/AC/

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,  
LE VINGT SIX SEPTEMBRE  
A EVIAN LES BAINS (Haute-Savoie), 1, avenue Jean Léger, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maitre BAUD Olivier, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle  
«Olivier BAUD et Bernadette NEUVECELLE », titulaire d'un Office Notarial à  
EVIAN LES BAINS (Haute Savoie), 1, avenue Jean Léger,

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

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

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

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

**PARTIE NORMALISEE**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

Monsieur

Cadre commercial, demeurant à

Né à

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux  
libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière,  
un droit d'accès et un droit de rectification.

### ACQUEREUR

La Société dénommée Société civile  
immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à  
, identifiée au SIREN sous le numéro et  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON

### QUOTITES ACQUISES

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

### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
  - . Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
  - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
  - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

### PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur : est présent à l'acte.
- La Société dénommée : est représentée par Madame Aurélia CROCHET clerc de notaire, demeurant professionnellement au siège de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération des associés en date du 9 septembre 2014, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale est demeurée annexée à un acte reçu ce jour par le notaire soussigné.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

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

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

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

## VENTE

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

### DESIGNATION

Les lots de copropriété ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé LE KRYSTAL situé à THONON-LES-BAINS (HAUTE-SAVOIE) 74200 39 Rue du Lac, ayant pour assise :

La parcelle cadastrée :

- Section BL, numéro 336, lieudit 39 RUE DU LAC, pour une contenance de dix-huit ares soixante-dix-sept centiares (00ha 18a 77ca).

Et le quart indivis d'une parcelle à usage de chemin d'accès, cadastrée :

- Section BL, numéro 337, lieudit CHE DES MOULINS DE CORZENT, pour une contenance de sept ares quatre-vingt-dix centiares (00ha 07a 90ca).

Un extrait de plan cadastral de l'ensemble immobilier est annexé aux présentes.

#### **Désignation des BIENS :**

##### Lot numéro un (1) :

Au sous-sol, une place de parking couverte

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### Lot numéro quatorze (14) :

Au sous-sol, une cave

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### Lot numéro vingt-six (26) :

Au rez-de-chaussée, un appartement Type T3 avec terrasse et jardin, constitué d'un séjour, d'une cuisine, d'une chambre, d'un WC, d'une salle de bains, d'un hall et d'un dégagement.

Et les soixante-quatorze millièmes (74 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Une copie partielle de deux plans de l'état descriptif de division faisant apparaître lesdits lots est demeurée annexée aux présentes.

### Superficie de la partie privative

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

- 54,62 m<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT-SIX (26)

La surface habitable de ce lot, établie conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation est de 54,62 m<sup>2</sup>.

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

### Absence de meubles et objets mobiliers

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

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean PIGNARD, notaire à THONON LES BAINS, le 29 novembre 2005 , publié au service de la publicité foncière de THONON , le 10 janvier 2006 volume 2006P numéro 210.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Jean PIGNARD, notaire à THONON LES BAINS le 13 octobre 2006 , publié au service de la publicité foncière de THONON le 16 octobre 2006, volume 2006P, numéro 7798.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

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

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean PIGNARD notaire à THONON LES BAINS le 20 février 2006 , publié au service de la publicité foncière de THONON le 12 mai 2006, volume 2006P, numéro 3746.

### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

### PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

### PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (195 000,00 EUR)**.

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

### PAIEMENT DU PRIX

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

### DONT QUITTANCE

### DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS - PRIVILEGE

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué ce paiement au moyen des deniers d'un prêt que l'établissement prêteur, ci-après désigné, vient de lui consentir à cet effet aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné aujourd'hui même.

Les caractéristiques principales du prêt sont les suivantes :

Etablissement prêteur : La (

), dont le siège social est à

identifiée sous le numéro SIREN 3 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville d'ANNECY,

Nature : PRET TOUT HABITAT FACILIMMO n° 00000716136

Montant : CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (195 000,00 EUR)

Durée totale : 240 mois

Taux d'intérêt annuel fixe : 2,8000 %

Première échéance : 10 octobre 2014

Dernière échéance : 10 septembre 2037

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figure au présent acte, lequel est authentique, le PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil lequel garantit sur l'IMMEUBLE acquis, le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

### INSCRIPTION

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

### PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de THONON LES BAINS.

### DECLARATIONS FISCALES

#### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean PIGNARD, notaire à THONON LES BAINS le 20 février 2006 pour une valeur de cent quarante mille euros (140 000,00 eur). Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de THONON, le 12 mai 2006 volume 2006P, numéro 3746.

La plus-value doit être, sauf cas d'exonération, déclarée et acquittée auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

#### DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de THONON LES BAINS (74200), 36 Rue Vallon, et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

#### OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

#### IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (195 000,00 EUR).

#### DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	8 775,00
195 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	2 340,00
195 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	208,00
8 775,00			
<b>TOTAL</b>			<b>11 323,00</b>

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant</b>
Contribution proportionnelle taux plein	195 000,00	0,10%	195,00 euros

#### FIN DE PARTIE NORMALISEE

## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

#### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

*« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. ».*

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

##### GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément à l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

##### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

##### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 24 juillet 2014 ne révèle aucune inscription.

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

### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés et ce par dérogation à l'article 1643 du Code civil.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

### CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

### IMPOTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** acquitte à compter de ce jour les impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

La taxe foncière, en ce compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

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

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

### Absence d'avantages fiscaux liés à la location

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### CONTRAT DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fait son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il est subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

Il appartient aux parties, dans le cas de services collectifs avec comptage individuel de procéder aux relevés nécessaires, et d'effectuer les comptes directement entre elles.

### ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

### CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé, délivré le 25 juillet 2014 par l'autorité administrative compétente que :

##### **"DROIT DE PREEMPTION**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple (délibération du conseil municipal du 18/12/2013). Bénéficiaire : Commune,

Le terrain est situé dans la zone de préemption "espaces naturels sensibles" (arrêté ministériel du 12/06/1975). Bénéficiaire : Département.

La Commune n'a pas instauré de droit de préemption relatif aux fonds de commerce, de l'artisanat de proximité et aux baux commerciaux.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

##### **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES**

Arrêté préfectoral n°684/2005 du 27/12/2005 relatif à la zone à risque d'exposition au plomb.

Absence d'arrêté préfectoral relatif à la présence de termites et autres insectes parasitaires.

La commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) approuvé le 27/12/2007.

La commune est classée en zone sismique moyenne (indice 4).

##### **DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

La commune est concernée par les dispositions de la loi Littoral n° 86-2 du 03/01/1986.

Plan local d'urbanisme : En vigueur.

Zone(s) : UEi

##### **NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES APPLICABLES AU TERRAIN**

Présomption de vestiges archéologiques.

Collecteur d'assainissement.

*Marchepied et passage à l'usage des pêcheurs.*

*Sous-trame littorale,*

**TAXES ET CONTRIBUTIONS** (données à titre indicatif)

*Taxe d'aménagement (T.A.) : part communale fixée à 3 % ; part départementale fixée à 2,5 %.*

*Participation pour voirie et réseaux (délibération du conseil municipal du 30 mars 2005).*

*Participation pour l'assainissement collectif (délibération du conseil municipal du 20 juin 2012).*

*Participation pour raccordement au réseau ERDF.*

*Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).*

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

*L'immeuble porte bien le n° de voirie mentionné ci-dessus.*

*Il n'existe pas de plan d'alignement. L'alignement correspond à la limite de fait du domaine public.*

*Le terrain est susceptible d'être concerné par l'un des faisceaux de protection des vues sur le grand paysage ((PLU Rapport de présentation Diagnostic Paysage : page 90))"*

**L'ACQUEREUR :**

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;

- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopératoire et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

**LOI LITTORAL**

L'ACQUEREUR reconnaît que la situation de l'immeuble acquis par lui le soumet aux dispositions de la "loi littoral", codifiée aux articles L. 146-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il déclare être informé des prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces proches du rivage, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes, la préservation des espaces terrestres et marins remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Les dispositions de la loi littoral étant d'une valeur juridique supérieure au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme, l'acquéreur déclare avoir été averti que la constructibilité du terrain objet des présentes peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

L'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de cette situation, vouloir en faire son affaire personnelle et s'interdire toute action à ce sujet contre le VENDEUR.

## VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

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

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

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

### ESPACE NATUREL SENSIBLE

Bien que situé dans une zone concernée par le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles du département, ce droit de préemption n'a pas été purgé. En effet, le terrain constitue une partie commune de l'immeuble en copropriété dans lequel sont situés les biens et droits immobiliers présentement vendus.

### PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les **BIENS** sont situés dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 25 juillet 2014 et par télécopie en date du 4 août 2014, dont un exemplaire est demeuré annexé aux présentes

Par lettre en date du 4 août 2014, demeurée annexée aux présentes, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

### PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ensemble immobilier dont dépendent les BIENS présentement vendus, a fait l'objet :

- D'un permis de construire, délivré par Monsieur le Maire de THONON LES BAINS, suivant arrêté n° PC 074 281 00 1084, en date du 15 février 2001 ;
- D'un permis de démolir délivré par Monsieur le Maire de THONON LES BAINS, suivant arrêté n° PD 074 281 00 6011 en date du 20 mars 2001 ;
- D'un transfert du permis de construire au bénéfice de la société OLJANI, suivant arrêté de Monsieur le Maire de THONON LES BAINS n° PC.074.281.00.1084.T1, en date du 12 novembre 2001.
- D'un transfert du permis de démolir au bénéfice de la société OLJANI suivant arrêté de Monsieur le Maire de THONON LES BAINS n° PD.074.281.00.6011.T, en date du 12 novembre 2001 ;
- D'une prorogation, pour un an à compter du 7 janvier 2003, du permis de construire ci-dessus relaté, suivant arrêté de Monsieur le Maire de THONON LES BAINS, n° PC 74281 00-1084 P, en date du 7 janvier 2003 ;
- D'une déclaration d'ouverture de chantier, par la SCI OLJANI, en date du 6 octobre 2003 ;
- Par courriers en date des 29 mars 2004 et 14 juin 2004, la mairie de THONON LES BAINS a constaté la péremption du permis de construire dont bénéficiait la société OLJANI ;
- Suivant ordonnance en date du 14 septembre 2004 rendue par le juge des référés du Tribunal administratif de GRENOBLE, l'exécution de la décision de la mairie de THONON LES BAINS en date du 14 juin 2004 constatant la péremption du permis de construire dont bénéficie la société OLJANI a été suspendue ;
- Et par un courrier en date du 30 novembre 2004 adressé à la société OLJANI, la mairie de THONON LES BAINS a retiré ses décisions en date des 29 mars 2004 et 14 juin 2004 par lesquelles la mairie constatait la péremption de l'autorisation précédemment accordée.
- Et enfin, aux termes d'un procès-verbal dressé par la S.C.P. Thierry DRUON et Christophe HANIFI, Huissiers de Justice Associés à la résidence de THONON LES BAINS, 30 boulevard Carnot, le 12 octobre 2005, il a été constaté que le chantier a effectivement débuté.

### DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Une déclaration d'achèvement de travaux a été déposée le 26 décembre 2007, dont une copie est demeurée annexée aux présentes

### ABSENCE DE CERTIFICATION DE LA CONFORMITE

La construction du BIEN n'a pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, ainsi qu'il est indiqué par le VENDEUR et par le service urbanisme de la Mairie de THONON LES BAINS, aux termes d'un e-mail en date du 17 septembre 2014, demeuré annexé aux présentes. En outre, le propriétaire déclare, qu'à sa connaissance :

- la SCI OLJANI, société chargée de la construction de l'ensemble immobilier, a fait édifier l'immeuble en respectant la totalité des prescriptions édictées par le permis de construire susvisé ;
- ce permis n'a fait l'objet ni d'un retrait ni d'un recours ;
- aucune action en démolition n'a été engagée.

Les parties sont averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :

I - Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de trois ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

II - Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers - le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 Juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 Juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.

III - Sanction civile de la part de la collectivité - aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

IV - Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :

A - En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.

B - Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

C - En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire.

**L'ACQUEREUR** déclare en faire son affaire personnelle.

### RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

**Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :**

#### Article 1792

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

#### Article 1792-2

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

#### Article 1792-3

*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*

#### Article 1792-4-1

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

### ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, il a été souscrit une assurance "Dommages-Ouvrages" auprès de la compagnie MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANCAIS, MAF, 9 Rue Hamelin, 75783 PARIS Cédex 16, par contrat numéro 6025489D, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie 1er septembre 2005, demeurée annexée. Une copie des conditions particulières dudit contrat est demeurée annexée aux présentes.

Conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, une assurance responsabilité décennale a été souscrite auprès de la même Compagnie, par contrat numéro 5005928N, par contrat de "responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs C.N.R".

La copie des contrats d'assurances sus visés et la justification du paiement des primes correspondantes sont tenues par le syndic à la disposition de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de cette police.

Le VENDEUR subroge purement et simplement l'ACQUEREUR dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de l'existence de cette police.

Le VENDEUR déclare n'avoir pas eu à mettre en œuvre cette assurance.

### DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage a été remis au syndic de la copropriété, ainsi que le déclare le VENDEUR.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

### SATURNISME

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a été construit depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

### AMIANTE

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

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

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 Juin 1997, dont une copie est annexée. Par suite, les dispositions sus visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

### ETAT PARASITAIRE

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance les BIENS objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;

- qu'il n'a pas été à sa connaissance reçu par le syndic de la copropriété de la part du maire une injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;

- que lesdits BIENS ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

### MERULES

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

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

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

### INSTALLATION DE GAZ

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

Le VENDEUR déclare que les locaux possèdent une installation intérieure de gaz de moins de quinze ans.

Aucun diagnostic n'est en conséquence à produire.

### INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble possède une installation intérieure électrique de moins de quinze ans, ainsi qu'il en a justifié.

Aucun état de cette installation n'est en conséquence à produire.

### PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par QUALICONTROL, situé à THONON LES BAINS (74200), 2 Impasse de la Source, L'Arcopole, Bâtiment A, le 20 juin 2014, et est demeuré annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

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

La valeur isolante du bien immobilier.

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

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

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

### ASSAINISSEMENT

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

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;

- qu'il n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

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

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

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

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à

risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

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

#### ETAT DES RISQUES

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

##### Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 27 décembre 2007.

Les risques pris en compte sont : crue torrentielle et mouvement de terrain.

##### Plan de prévention des risques technologiques

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

##### Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

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

### **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

#### CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien doit mentionner :

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

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

#### GARANTIE DE SUPERFICIE

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

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

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

- 54,62 m<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT-SIX (26)

La surface habitable de ce lot, établie conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation est de 54,62 m<sup>2</sup>.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par QUALICONTROL, situé à THONON LES BAINS (74200), 2 Impasse de la Source, L'Arcopole, Bâtiment A, le 20 juin 2014 et annexée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'ACQUEREUR et au VENDEUR qui le reconnaissent et en donnent décharge.

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

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

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

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

### STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

#### Règlement de copropriété

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

L'ACQUEREUR est subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le VENDEUR du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

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

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

#### Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est :  
FONCIA MOYNAT PILLET situé à THONON LES BAINS (74200), 1  
Boulevard Georges Andrier

#### Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Les pièces suivantes sont annexées :

- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
- Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.
- L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.

- L'état global des impayés des charges au sein du syndicat.
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.
- confirmation que l'acquéreur n'est pas propriétaire dans la copropriété dont dépendent les biens présentement vendus
- Le carnet d'entretien

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, les modificatifs éventuels publiés ainsi que le carnet d'entretien de l'immeuble ont été remis à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, préalablement aux présentes.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir eu connaissance préalablement aux présentes, des documents ci-dessus énoncés.

Le certificat délivré par le syndic à la date du 22 août 2014, dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 22 août 2014.

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

Cet état est annexé.

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

**Sommes dues au syndicat**

- I - Au titre des provisions exigibles sur le budget prévisionnel : 593,94
- II - Au titre des provisions exigibles en dehors du budget prévisionnel : 0.00
- III - Au titre des charges impayées : 0.00
- IV - Au titre des sommes devenues exigibles du fait des présentes (article 33 loi du 10 Juillet 1965) : 0.00
- V - Au titre des avances exigibles constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat : 0.00

**Sommes dues par le syndicat**

- I - Au titre des avances perçues constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat : 80.00
- II - Au titre des provisions sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en application de l'article 19-2 de la loi du 10 Juillet 1965 : 0.00

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

**Sommes incombant au nouveau copropriétaire**

- I - Au titre de la reconstitution des avances : 80.00
- II - Au titre des provisions non encore exigibles :
  - dans le budget prévisionnel : 3172.28
  - dans les dépenses hors budget prévisionnel : 0.00

**Convention des parties sur la répartition des charges et travaux**

Les parties conviennent d'appliquer purement et simplement les dispositions légales.

**Convention des parties sur les procédures**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une

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

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

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic.

**Reconstitution des avances**

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic sus visé, l'**ACQUEREUR** versera directement entre les mains du syndic le montant des avances détenues par le **VENDEUR**.

**Election de domicile pour l'opposition du syndic**

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

**RESPECT DES OBLIGATIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE**

Il est ici précisé :

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

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

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

Le notaire libérera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

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

**ETABLISSEMENT DE PROPRIETE**

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le **VENDEUR** est propriétaire des biens et droits immobiliers présentement vendus par suite de l'acquisition en l'état futur d'achèvement qu'il en a faite de :

La Société dénommée SOCIETE CIVILE OLJANI, Autre société civile au capital de 2040 €, dont le siège est à THONON-LES-BAINS (74200), 39 rue du Lac, identifiée au SIREN sous le numéro 437905169 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON-LES-BAINS

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean PIGNARD notaire à THONON LES BAINS le 20 février 2006

Moyennant un prix entièrement payé à ce jour, ainsi que le déclare expressément le VENDEUR.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de THONON LES BAINS le 12 mai 2006, volume 2006P, numéro 3746.

#### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer aux présentes une note sur l'origine de propriété antérieure, déclarant vouloir s'en référer à celle contenue dans le règlement de copropriété susvisé.

#### DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE

##### ABSENCE DE 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.

##### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

##### POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

##### AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

##### MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et

commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Olivier BAUD et Bernadette NEUVECELLE, Notaires associés à EVIAN LES BAINS (Haute-Savoie), 1, avenue Jean Léger. Téléphone : 04.50.75.00.22 Télécopie : 04.50.75.46.12 Courriel : office.baud-neuvecelle@notaires.fr.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne la personne morale dénommée SCI LYON PATRIMOINE IMMOBILIER au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de LYON.

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

#### **DONT ACTE sur vingt-deux pages**

##### **Comprenant**

- renvoi approuvé : néant
- blanc barré : sept
- ligne entière rayée : néant
- nombre rayé : néant
- mot rayé : néant

##### **Paraphes**

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

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

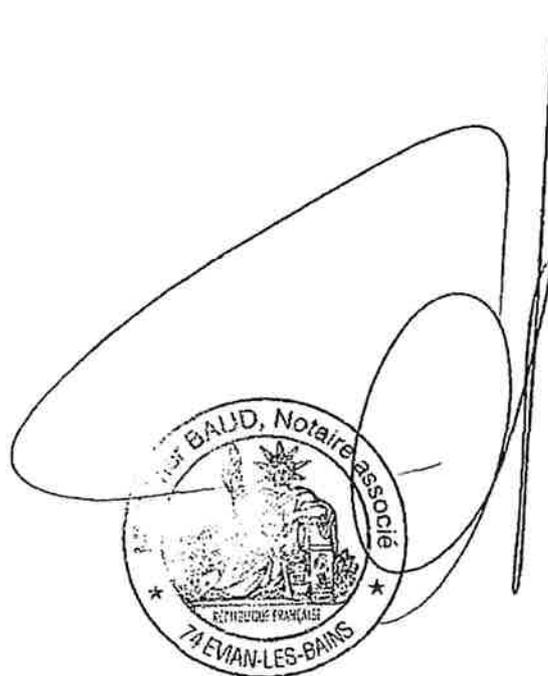
**SUIVENT LES SIGNATURES**

**CERTIFICAT D'IDENTITE**

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

**CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Et il certifie le présent document contenu sur 23 pages dont 6 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.





Direction générale des finances publiques  
 Cellule d'assistance du SPDC  
 Tél : 0 810 007 830  
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)  
 du lundi au vendredi  
 de 8h00 à 18h00



N° de dossier

Courriel : esi\_orleans\_ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

**Extrait cadastral modèle 1**  
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 08/03/2019  
 valable six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER BONNEVILLE

SF1901127224

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 074				Commune : 281 THONON LES BAINS						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	N° de DA	Désignation nouvelle		
								Section	n° plan	Contenance
AQ	0407			18 CHE DE LA VIONNAZ		0ha47a50ca				
AO	0407	001	14	7/ 10000						
AQ	0407	001	15	7/ 10000						
AQ	0407	001	138	22/ 10000						
AQ	0407	001	172	1/ 10000						
AQ	0407	001	205	139/ 10000						
BL	0336			39 RUE DU LAC		0ha18a77ca				
BL	0336	001	1	4/ 1000						
BL	0336	001	14	2/ 1000						
BL	0336	001	26	74/ 1000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Decrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30  
 Page 1 sur 1

1  
 MINISTÈRE DES FINANCES  
 ET DES COMPTES PUBLICS

## SYNTHESE DES DIAGNOSTICS

Dossier n° :D8695 SOCIETE LYON PATRIMOINE IMMOBILIER EVIAN LES BAINS, le 25/07/2019

### Désignation de l'Expert

SARL AEVA  
1 PLACE DE LA PORTE D'ALLINGES  
74500 EVIAN LES BAINS  
Assurance professionnelle : AXA Police n° AXA 556677304 (01/04/2019)

### Adresse du bien immobilier

39 RUE DU LAC  
74200 - THONON LES BAINS  
- Rdc

### Propriétaire du bien

LE KRYSTAL  
39 RUE DU LAC  
74200 THONON LES BAINS

### Désignation du bien

Année de construction : 2005 – Cadastéré BL 337 – Lot n° 26 – Lot n°14 (Cave)  
Description : Appartement T3 situé au Rdc  
Comprenant :  
Entrée, Toilettes, Salle de Bains, Chambre 1, Cuisine, Séjour, Placard 1, Cave

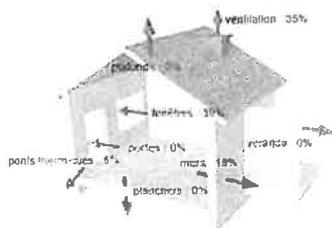
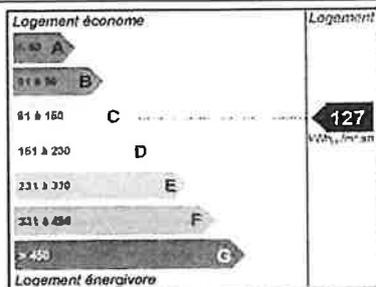
### CONCLUSION – Mesurage (superficie privative et/ou surface habitable)

Superficie privative totale ('Carrez'): 54.4 m<sup>2</sup>  
Surface habitable : 54.40 m<sup>2</sup>

### CONCLUSION – ELECTRICITE

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies

### CONCLUSION – DPE



Coût chauff : 224 €/an  
Coût ecs : 177 €/an  
Coût clim : 0 €/an  
**Coût total\* : 721 €/an**  
\*(compris abonnements)

**Attention : La feuille de synthèse des diagnostics est donnée à titre indicatif et doit obligatoirement être accompagnée des rapports complets avec leurs annexes.**

## ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES INTERIEURES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION

Selon l'arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation

N° de dossier : D8695 SOCIETE

Date du rapport : 25 juillet 2019

### 1 - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

<p>• Localisation du ou des bâtiments</p> <p>Département : HAUTE SAVOIE Commune : 74200 THONON LES BAINS Adresse : 39 RUE DU LAC Référence cadastrale : BL N° de parcelle : 337 Désignation et situation du ou des lots de (co)propriété : 26 Destination du bien : Vente Type de bâtiment : Appartement Année de construction : 2005 Année de l'installation : 2005 Distributeur d'électricité : EDF</p>		
<p>• Identification des parties du bien n'ayant pu être visitées et justification</p> <p>SANS OBJET</p>		

### 2 - Identification du donneur d'ordre / propriétaire

<p><b>Désignation du donneur d'ordre</b></p> <p>Nom : _____ Adresse : LE KRYSTAL 39 RUE DU LAC 74200 THONON LES BAINS</p> <p>Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire</p>	<p><b>Désignation du propriétaire</b></p> <p>Nom et prénom : _____ Adresse : LE KRYSTAL 39 RUE DU LAC 74200 THONON LES BAINS</p>
---	--

### 3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

<p><b>Identité de l'opérateur de diagnostic:</b> Prénom et nom : CALCINE GILLES</p>	
<p>Raison sociale et nom de l'entreprise : SARL AEVA Adresse : 1 PLACE DE LA PORTE D'ALLINGES 74500 EVIAN LES BAINS N° Siret : 52114784300010</p>	
<p>Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Police n° AXA 556677304 (01/04/2019) N° de police et date de validité : AXA 556677304 - 01 avril 2019</p>	
<p>Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :</p> <p>Organisme de certification : SOCOTEC Adresse de l'organisme : SOCOTEC CERTIFICATION 3 avenue du Centre-Guyancourt-78182 Saint Quentin en Yvelines Cedex Numéro de certification : DTI/0807-014 Date de validité du certificat de compétence : 12/11/2023</p>	



**Groupe AEVA**

ATB EVIAN 74 - ADI AUBENAS 07

**ATB EXPERTISES**

1, PLACE PORTE D'ALLINGES

74500 EVIAN

TÉL: 04.50.75.34.04 - FAX 04.50.75.34.51

E-mail : info@atb74.com

## Références réglementaires :

- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation.
- Décret n° 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en locations
- Arrêté du 2 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Décret n° 2011-413 du 13 avril 2011 relatif à la durée de validité du diagnostic de performance énergétique
- Décret n° 2010-301 du 22 mars 2010 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur
- Arrêté du 10 décembre 2009 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Décret n° 2010-1200 du 11 octobre 2010 pris pour l'application de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.
- Arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Article L134-7 du Code de la construction et de l'habitation Modifié par Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 - art. 59
- Décret n°2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.
- Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction
- Décret n°2001-222 du 6 mars 2001 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.
- Décret n°2001-222 du 6 mars 2001 modifiant le décret n° 72-1120 du 14 décembre 1972 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.

## 4 / Limites du domaine d'application du diagnostic

Le diagnostic porte uniquement sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batterie d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment:

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement);
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

