

Réf : AS/AM
23960004

**MODIFICATIF Numéro 2
A l'Etat descriptif de division et Règlement de copropriété du 27 juin 2016**

La copropriété dénommée « LE FRONT DE NEIGE » à VALLOIRE

VENTE DU LOT n° 3 à l'ESF de VALLOIRE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE _____,
À VALLOIRE (Savoie), Place de la Mairie**

Maître Arthur SEMIN, notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « SELARL Olivier HIRTH et Arthur SEMIN, notaires », titulaire d'un Office Notarial à SAINT MICHEL DE MAURIENNE (Savoie), 18 Avenue de la République, identifié sous le numéro CRPCEN 73047,

A REÇU le présent acte à la requête de :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la copropriété dénommée "LE FRONT DE NEIGE", Syndicat de copropriété, dont le siège est à VALLOIRE (73450), 63-73 Chemin du Crêt de la Brive, non immatriculée au SIREN.

Représenté par Monsieur Christian MAGNIN ? Directeur de l'ESF et Président du Syndicat

Le syndicat des copropriétaires a autorisé la constitution de servitude qui suit aux termes d'une assemblée générale en date du _____, statuant à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Une copie certifiée conforme est annexée à l'acte de vente reçu par le Notaire soussigné, ce jour.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRRIETE concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à VALLOIRE (SAVOIE), 63-73 Chemin du Crêt de la Brive

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires dont une copie délivrée par le syndic est annexée, ainsi que le certificat de non recours.

Il est ici indiqué en tant que de besoin :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues par l'article L 126-17 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

"Sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations :

1° Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV mentionnée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;

2° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux ;

3° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code.

La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis mentionnés au 1°, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme."

- que les règles dimensionnelles figurent à l'article R 156-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapporté :

"La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 155-1, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre."

EXPOSE**DÉSIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à **VALLOIRE (SAVOIE) (73450), 63-73 Chemin du Crêt de la Brive**, dénommé "Le Front de Neige", composé d'un bâtiment sur trois niveaux de construction : sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	2478	LE PONTET	00 ha 02 a 91 ca
D	2571	LE PONTET	00 ha 00 a 25 ca

Total surface : 00 ha 03 a 16 ca

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier HIRTH, notaire à SAINT MICHEL DE MAURIENNE, le 27 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER, le 26 juillet 2017 volume 2017P numéro 10678.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Arthur SEMIN, notaire à SAINT MICHEL DE MAURIENNE le [REDACTED], en cours de publication au service de la publicité foncière DE LA SAVOIE.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi numéro 2018-1021 du 23 novembre 2018 et l'ordonnance numéro 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, ses dispositions le cas échéant contraires aux dispositions impératives de ces lois sont réputées non écrites.

IDENTIFICATION DES LOTS

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en DEUX (2) lots numérotés de 1 à 2.

Lot numéro un (1) :

Réserve située au sous-sol, local indépendant avec un accès en façade Ouest, deuxième porte à gauche.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Local, situé au sous-sol, au rez-de-chaussée et au premier étage, ayant plusieurs accès au sous-sol et au rez-de-chaussée, comprenant des bureaux, des locaux d'accueil et un centre de loisir sans hébergement de type garderie.

Et la jouissance privative du terrain devant les entrées du rez-de-chaussée (façades Est et Sud) pour une superficie d'environ soixante-deux mètres carrés (62m²).

Et les neuf cent quatre-vingt-quatorze millièmes (994 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ORIGINAIRES

L'état descriptif originaires est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, en vertu des dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1	Unique	Sous-Sol	Une réserve	6
2	Unique	Sous-sol/ rez-de-chaussée/ 1er étage	Un local	994
TOTAL				1000

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'objet du présent modificatif comprend :

- La création d'un lot en rez-de-chaussée par extraction des parties communes générales
- La reprise d'écritures de la désignation du lot 1 (accès) et du lot 2 (indissociable) avec transformation de la partie de sol initialement désignée en tant que parties communes en jouissance privative au lot 2 en partie privative intégrante du lot 2
- Calcul des Quotes-Parts de sol et de parties communes et des Tantièmes des différentes Charges affectés au nouveau lot

Chacun des lots comprendra :

Le droit de jouissance exclusive et particulière affecté à ce lot ;
La propriété divise et privative de chaque lot ;
Une quote-part indivise dans la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

A l'issue du présent modificatif, les quotes-parts du sol et des parties communes ne s'exprimeront plus en Millièmes (1/ 1 000°) mais en MILLE-SEIZIEMES (1 / 1 016ème)

A.- CREATION DE LOT PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES**a-1) Création du lot numéro trois (3) par prélèvement sur les parties communes**

Les copropriétaires entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, un lot à usage de porche portant le numéro 3 et la modification de la désignation du lot numéro 2 indissociable du lot numéro 3, une assemblée générale des copropriétaires susvisée statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, a autorisé cette modification.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Olivier HIRTH, notaire à SAINT MICHEL DE MAURIENNE, le 27 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER, le 26 juillet 2017 volume 2017P numéro 10678, **à la création du nouveau lot portant le numéro 3 désigné de la manière suivante :**

Lot numéro trois (3) :



Un **PORCHE COUVERT** (à construire) situé au niveau rez-de-chaussée devant l'entrée du lot n° 2 en front de neige avec partie de terrain en façades Nord et Est pour une superficie d'environ treize mètres carrés.

**Les lots 2 et 3 sont rendus indissociables pour des raisons de réseaux
Et les SEIZE DIX-MILLE-SEIZIEMES
De la propriété du sol et des parties communes 16 / 1 016^{ème}**

Par suite de la création du lot sus-désigné, issu des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveau est **désormais exprimée en 10016^{ème} au lieu de 10000^{ème}**.

Les numérateurs des lots existants ne changent pas ; seul le dénominateur change.

a-2) Modification du lot numéro 2

Les copropriétaires entendant modifier le lot numéro 3 qui est indissociable du lot numéro 2, l'assemblée générale des copropriétaires susvisée statuant à la majorité de l'article 26 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, a autorisé cette modification.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître Olivier HIRTH, notaire à SAINT MICHEL DE MAURIENNE, le 27 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER, le 26 juillet 2017 volume 2017P numéro 10678, **à la modification du lot portant le numéro 2** qui sera désigné de la manière suivante :

Lot numéro deux (2) - Nouvelle désignation

Un **LOCAL** situé aux niveaux Sous-Sol, Rez-de-chaussée et 1er étage, ayant plusieurs accès au sous-sol et en rez-de-chaussée, comprenant des bureaux, des locaux d'accueil et un centre de loisir sans hébergement type garderie et une partie de terrain en rez-de-chaussée située au droit des entrées en façade Sud et en partie Sud de la façade Est pour une superficie d'environ cinquante-trois mètres carrés.

Les lots 2 et 3 sont rendus indissociables pour des raisons de réseaux.

**Et les NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE DIX-MILLE-SEIZIEMES
De la propriété du sol et des parties communes 994 / 1 016^{ème}**

Sont **annexés** aux présentes les plans suivants :

- Plan de division au 1/200 et DMPC n°2414G
- Plan de Localisation des lots au 1/100 :
- Sous-Sol, rez-de-chaussée, 1er étage : Plan Modificatif

REPARTITION DES QUOTE-PART DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES ET ADDITIF

RAPPEL :

A - Méthode de calcul des quotes-parts des parties communes générales

Le calcul des quotes-parts respecte la méthode préconisée par l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965. Les tantièmes de copropriété affectés à chaque lot sont ensuite utilisés comme base de répartition des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble

Le calcul des quotes-parts intègre les paramètres de calcul suivants :

- superficie des lots
- consistance des lots dont l'élément prédominant est la nature ;
(la distribution et la forme des pièces, la hauteur sous plafond, la vue, l'éclairage du local, le niveau, interviennent également dans le calcul)

a - Commentaires sur la nature du lot :

un coefficient de pondération est affecté à chaque lot ou partie de lot en prenant le coefficient 1 comme référence pour les lots ou partie de lot habitable.

Les pondérations suivantes ont été utilisées :

- 0.05 - terrain (partie commune en jouissance privative)



- 0.40 - réserve ou partie de lot à usage de réserve
1 - local

b - Commentaires sur la hauteur sous plafond :

On appliquera des coefficients spécifiques aux parties de lots de hauteurs différentes. Ainsi :

K = 1 pour les lots ou parties de lots de hauteurs sous plafond supérieur à 1.80m

K = 0.20 pour les lots ou parties de lots de hauteurs sous pente allant de 1.70m à 1.80m

ADDITIF au présent Modificatif :

Compte tenu de la nature et de la composition du nouveau lot à créer par extraction des parties communes,

il est ajouté le coefficient de nature suivant : 0.30 Porche Couvert

Il est modifié le coefficient de nature suivant : 0.05 Terrain.

Pour chaque copropriété, le ratio Quote-Part de sol et de partie commune / superficie pondérée défini à l'origine est immuable.

Pour la Copropriété LE FRONT DE NEIGE ce ratio est : K=de 2.70 QP /m²

Les quotes-parts affectées au nouveau lot sont calculées par application du ratio à la somme des superficies pondérées du lot.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble ou ensemble immobilier est désormais divisé en **TROIS (3) lots** numérotés de **UN (1) à TROIS (3)**.

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RÉCAPITULATIF APRES MODIFICATIF

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part générale	
1	Unique	Sous-Sol	Une réserve	6	
2	Unique	Sous-sol/ rez-de-chaussée/ 1er étage	Un local	994	
3	Unique	Rez-de-chaussée	PORCHE COUVERT (à construire)	16	LOT NOUVEAU
TOTAL				1016	

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CHARGES

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Charges générale
1	Unique	Sous-Sol	Une réserve	6
2	Unique	Sous-sol/ rez-de-chaussée/ 1er étage	Un local	994
3	Unique	Rez-de-chaussée	PORCHE COUVERT (à construire)	16
TOTAL				1016



B.- VENTE DU LOT NUMERO 3

b) Vente du lot numéro trois (3) par le syndicat des copropriétaires au profit de l'ESF de VALLOIRE

VENDEUR

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la copropriété dénommée "LE FRONT DE NEIGE", Syndicat de copropriété, dont le siège est à VALLOIRE (73450), Lieudit "Le Pontet", non immatriculée au SIREN.

est représentée à l'acte par.....

ACQUEREUR

Le SYNDICAT LOCAL DES MONITEURS DE L'ECOLE DU SKI FRANCAIS DE VALLOIRE, syndicat professionnel, identifiée au SIREN sous le numéro 329557805, dont le siège est à VALLOIRE (73450), Pied du Crey du Quart.

Représenté à l'acte par Monsieur Christian MAGNIN, Directeur, spécialement autorisé en vertu : pour la présente vente, d'une délibération de l'assemblée générale des moniteurs prise en date du 2025, dont un extrait demeure ci-annexé.

QUOTITÉS VENDUES

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la copropriété dénommée "LE FRONT DE NEIGE", vend la pleine propriété des BIENS objet de la vente.

QUOTITÉS ACQUISES

Le SYNDICAT LOCAL DES MONITEURS DE L'ECOLE DU SKI FRANCAIS DE VALLOIRE, acquiert la totalité en pleine propriété des BIENS objet de la vente.

DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

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

CASIER JUDICIAIRE

Compte tenu de l'impossibilité factuelle d'obtenir, de l'Association pour le développement du service notarial (ADSN), un bulletin numéro 2 du casier judiciaire, l'**ACQUEREUR** déclare n'avoir jamais été condamné en tant que marchand de sommeil au titre de l'article L 225-14 du Code pénal.

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.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **VALLOIRE (SAVOIE) (73450), 63-73 Chemin du Crêt de la Brive**, dénommé "Le Front de Neige", composé d'un bâtiment sur trois niveaux de construction : sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	2478	LE PONTET	00 ha 02 a 91 ca
D	2571	LE PONTET	00 ha 00 a 25 ca

Total surface : 00 ha 03 a 16 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro trois (3) :

Un **PORCHE COUVERT** (à construire) situé au niveau rez-de-chaussée devant l'entrée du lot n° 2 en front de neige avec partie de terrain en façades Nord et Est pour une superficie d'environ treize mètres carrés.

**Les lots 2 et 3 sont rendus indissociables pour des raisons de réseaux
Et les SEIZE DIX-MILLE-SEIZIEMES
De la propriété du sol et des parties communes 16 / 1 016^{ème}**

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

Plans du lot

Une copie du plan du lot est **annexée**.

MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – NON APPLICATION

Les biens et droits immobiliers objet des présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, contenues dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier HIRTH, notaire à SAINT MICHEL DE MAURIENNE, le 27 juin 2017, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER, le 26 juillet 2017, volume 2017P, numéro 10678.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Arthur SEMIN, notaire à SAINT MICHEL DE MAURIENNE, le [REDACTED], en cours de publication au service de la publicité foncière DE LA SAVOIE.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi numéro 2018-1021 du 23 novembre 2018 et l'ordonnance numéro 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, ses dispositions le cas échéant contraires aux dispositions impératives de ces lois sont réputées non écrites.

EFFET RELATIF

Modificatif à l'Etat descriptif de division aux termes des présentes suivant acte reçu par Maître Arthur SEMIN, notaire à SAINT MICHEL DE MAURIENNE, le 2025, en cours de publication au service de la publicité foncière de la SAVOIE.

PROPRIÉTÉ 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 vente est conclue moyennant le prix de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)**

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

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

REPARTITION DU PRIX

En application de l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965, la somme représentant le prix des parties communes cédées se divise de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic, après déduction des sommes exigibles par le syndicat des copropriétaires.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de la SAVOIE.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

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

Modificatif à l'Etat descriptif de division aux termes des présentes suivant acte reçu par Maître Arthur SEMIN, notaire à SAINT MICHEL DE MAURIENNE le 2025 en cours de publication au service de la publicité foncière de la SAVOIE.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de ST JEAN DE MAURIENNE - 422 RUE DE LA REPUBLIQUE - 73300 ST JEAN DE MAURIENNE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 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 de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)**

DROITS

			<u>Montant à payer en euros</u>
Taxe départementale 500,00	x 0,00 %	=	0,00



<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x	0,00 %	=
			0,00
		TOTAL	0,00
Le minimum de perception est de 25 Euros			25,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle minimale	500 €	0,10%	15 euros

ABSENCE DE DROIT DE REFLEXION POUR L'ACQUÉREUR

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 dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

REMISE DES PIÈCES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, il est précisé que l'**ACQUEREUR** est déjà copropriétaire du lot numéro 2 et que le lot vendu (lot 3) a été créé ce jour par prélèvement sur les parties communes.

Le **VENDEUR** déclare que la copropriété n'a ni syndic ni président nommés par les copropriétaires, il a donc été impossible d'obtenir les renseignements obligatoires issus de cet article.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de 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 qui n'auraient pas été

- régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
 - 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 relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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**.

Concernant l'assise de la copropriété et le lot de copropriété numéro 2 :

Une fiche immeuble obtenu le 2025, dernier jour d'enregistrement du fichier immobilier révèle les inscriptions suivantes concernant le lot numéro 2 :

- Inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1, le 26 juillet 2017, volume 2017V, numéro 3951, au profit du CREDIT AGRICOLE DES SAVOIE en vertu d'un acte reçu par Maître Olivier HIRTH, Notaire à SAINT MICHEL DE MAURIENNE le 27 juin 2017 pour sureté des sommes en principal de respectivement de 900.000,00 EUR (PPD) et de 370.000,00 EUR (HC) et de celles en accessoires respectivement de 180.000,00 EUR (PPD) et 74.000,00 EUR (HC) avec effet jusqu'au 15 avril 2043

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

REPORT D'INSCRIPTIONS HYPOTHÉCAIRES

Lors de la publication des présentes au service de la publicité foncière, les droits, charges, privilèges et hypothèques identiques grevant ou profitant aux anciens lots seront reportés automatiquement sur les nouveaux lots, traduisant ainsi le droit de suite attaché au droit réel.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs, il n'en existe pas d'autres que celles dont une note est **annexée** aux présentes (à faire lorsque vente parcelle validée)

Il est ici précisé que les lots 2 et 3 sont indissociables pour des raisons de réseaux.

RAPPEL PACTES DE PREFERENCE

Aux termes de l'acte d'acquisition du lot numéro 2 ci-dessus relaté, il a été convenu, un pacte de préférence au profit de la Commune de VALLOIRE et un second au profit du syndicat de l'ESF de VALLOIRE dont les termes sont parfaitement connus de l'acquéreur aux présentes.

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.

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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou 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.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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 est due pour l'année entière par le propriétaire au premier jour du mois de janvier.

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

Un certificat d'urbanisme d'information, dont l'original numérisé est **annexé**, a été délivré sous le numéro CUa 0733062502015, le 4 février 2025.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.

- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur 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 elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 4 février 2025

Il résulte de ce certificat que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est numéroté 94 Rue du Caribou.

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'immeuble se trouve concerné par une servitude d'utilité publique :

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain compte tenu de la nature et des caractéristiques du bien cédé.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

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

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** a été construit depuis le 1^{er} 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 commande 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^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties communes

Aucun diagnostic technique amiante n'a été établi à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'amiante.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires, et que les propriétaires qui n'ont pas satisfait à cette obligation peuvent se voir infliger une sanction pénale, une amende de 5^{ème} catégorie. En outre, en cas de maladies provoquées par la présence d'amiante, leurs responsabilités civile et pénale peuvent être engagées.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

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

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois 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.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique ainsi qu'il résulte du questionnaire complété par la Mairie de VALLOIRE le 17 mai 2017, dont l'original est **annexé**.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- **Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.**

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est **annexé**.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Secteur d'information sur les sols

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

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

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer. Une copie de chacune de ces consultations est **annexée**.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

La destination des lots de la copropriété ne pouvant être, en l'espèce, ni en totalité ni en partie à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation n'ont pas à s'appliquer.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de 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.

Il n'existe pas de carnet d'entretien.

FICHE SYNTHÉTIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

Compte tenu de l'affectation de l'immeuble qui est en totalité hors habitation, il n'y a pas lieu d'établir la fiche synthétique de copropriété.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de 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.

- **Le lot numéro 3 est un extérieur à ce jour, il n'est donc pas soumis à la loi Carrez.**



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été en mesure de prendre parfaite connaissance des dispositions du règlement de copropriété dont une copie est en sa possession, particulièrement des dispositions relatives à la destination et l'usage de l'immeuble, qu'il s'engage à respecter.

Il atteste être parfaitement informé que ces dispositions s'imposent à lui, sauf dans la mesure où des dispositions législatives postérieures à son établissement viendraient à le modifier et ainsi s'imposer à lui comme aux autres copropriétaires.

SYNDIC DE LA COPROPRIÉTÉ

Le syndic actuel de l'immeuble est Monsieur Christian MAGNIN

ETAT CONTENANT DIVERSES INFORMATIONS SUR LA COPROPRIÉTÉ

Dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965, le syndic, Monsieur Christian MAGNIN déclare que l'**ACQUEREUR** est à jour du paiement de ses charges.

Les lots objets des présentes constituant des nouveaux lots issus des parties communes, le syndic n'a pas pu délivrer l'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié sur la copropriété.

L'**ACQUEREUR** étant déjà copropriétaire de lots au sein de la résidence, il reconnaît avoir eu connaissance dès avant ce jour de l'état descriptif de division règlement de copropriété ainsi que de l'ensemble des actes de modifiant, des procès-verbaux d'assemblée générale des trois dernières années, du carnet d'entretien, de la fiche synthétique ainsi que du montant des impayés au sein de la copropriété et des dettes de la copropriété vis-à-vis des fournisseurs.

Il déclare avoir pris connaissance de l'ensemble de ces documents et se considère suffisamment informé sur l'état de la copropriété pour régulariser dès maintenant la vente.

DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SUR LA RÉPARTITION DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

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

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

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

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

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

CONVENTION DES PARTIES SUR LA RÉPARTITION DES CHARGES ET TRAVAUX

Il n'est apporté aucune dérogation aux règles légales en matière de répartition de charges et de travaux.

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 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'**ACQUÉREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

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.

ABSENCE DE NOTIFICATION DE LA MUTATION AU SYNDIC – ARTICLE 20 LOI 10 JUILLET 1965

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, un avis de la vente doit être adresser sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Monsieur Christian MAGNIN dispense expressément le notaire de cette notification, étant syndic de la copropriété et représentant de l'acquéreur à l'acte.

Le notaire remet ce jour une copie de l'acte au syndic, ici présent.

ASSURANCE

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Le syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

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

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est assuré auprès de la compagnie

dont le siège est à suivant police numéro

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Acquisition de l'assise de la copropriété

L'assise de la copropriété :

- concernant la parcelle cadastrée Section D Numéro 2478 (provenant de la parcelle originellement cadastrée Section D Numéro 217) appartenait à la Commune de VALLOIRE par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'une ordonnance d'expropriation du Tribunal de Grande Instance de CHAMBERY, le 17 novembre 1972, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER, le 10 juillet 1973, volume 1053, numéro 7. Une note sur l'origine antérieure est ci-annexée.
- concernant la parcelle cadastrée Section D Numéro 2571 (provenant de la parcelle originellement cadastrée Section D Numéro 2479) appartient au syndicat des copropriétaires susnommé par suite de l'acquisition qu'il en a faite aux termes d'un acte de vente par la Commune de VALLOIRE au profit du syndicat des copropriétaires, reçu par le notaire soussigné, préalablement aux présentes, qui sera



publiée préalablement ou concomitamment aux présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Mise en copropriété du bâtiment

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier HIRTH, notaire à SAINT MICHEL DE MAURIENNE, le 27 juin 2017 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER, le 26 juillet 2017 volume 2017P numéro 10678.

Création du lot 3

Modificatif à l'Etat descriptif de division aux termes des présentes suivant acte reçu par Maître Arthur SEMIN, notaire à SAINT MICHEL DE MAURIENNE le , en cours de publication au service de la publicité foncière DE LA SAVOIE.

Acquisition du lot numéro 2

Ledit lot a été acquis de la Commune de VALLOIRE par le syndicat de l'ESF de VALLOIRE susnommée suivant acte reçu par Maître Olivier HIRTH, notaire à SAINT MICHEL DE MAURIENNE, le 27 juin 2017, moyennant le prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900 000,00 EUR) payé comptant et quittancé à l'acte dont une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière de CHAMBERY 1, le 26 juillet 2017, volume 2017P, numéro 10679.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

FRAIS

Les frais sont supportés par le requérant concernant le modificatif, objet des présentes et par l'ESF de VALLOIRE concernant l'acte d'acquisition du lot numéro 3, également, objet des présentes.

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de **rente euros (30,00 eur)** se répartissant de la manière suivante :

- à concurrence de 15 € concernant la vente du lot numéro 3
- à concurrence de 15 € concernant le modificatif, objet des présentes.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent modificatif sera publié au service de la publicité foncière de DE LA SAVOIE conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

La taxe de publicité foncière s'élèvera à **CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR)** se répartissant de la manière suivante :

- à concurrence de 25 € concernant la vente du lot numéro 3
- à concurrence de 125 € concernant le modificatif, objet des présentes.

POUVOIRS POUR PUBLICITÉ FONCIÈRE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945. Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

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

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales. Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires. Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès. L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

Envoyé en préfecture le 03/03/2025

Reçu en préfecture le 03/03/2025

Publié le 03/03/2025

ID : 073-217303064-20250227-25_02_016-DE



DONT ACTE sans renvoi

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

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET