

100969701
RL/JC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE VINGT JANVIER**

**A DIVONNE LES BAINS (Ain), 557 avenue de Genève, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Romain LAURENT, Notaire associé de la Société d'exercice libéral
par actions simplifiée « OFFICE LEMAN », titulaire d'un Office Notarial à
DIVONNE LES BAINS, 557, avenue de Genève et à FERNEY VOLTAIRE, 13A
chemin du levant, identifié sous le numéro CRPCEN 01044 ,**

Notaire assistant le PROMETTANT,

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Evan
HAMOIGNON, notaire à LIMOGES (Haute-Vienne), 15 Bis Avenue Saint-Surin,
identifié sous le numéro CRPCEN 87006, assistant le BENEFICIAIRE,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête
de :**

PROMETTANT

1/ Monsieur Denis Roger Jean **BELTRAMI**, professeur retraité, époux de
Madame Guillemette Edith **BAUDIER**, demeurant à FROIDECONCHE (70300) 35 rue
du Souvenir Bois Lalleau.

Né à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160) le 10 mars 1953.

Marié à la mairie de VOUZIERES (08400) le 25 août 1984 sous le régime de la
communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

2/ Monsieur Philippe Louis Arthur **BELTRAMI**, retraité, époux de Madame
Martine Andrée Lucette **ROMAND**, demeurant à DIVONNE-LES-BAINS (01220) 252
chemin de la Roue.

Né à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160) le 12 novembre 1960.

Marié à la mairie de DIVONNE-LES-BAINS (01220) le 17 août 1985 sous le
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

3/ Monsieur Hervé Jean Roger **BELTRAMI**, commercial sédentaire, demeurant à PREVESSIN-MOENS (01280) 238 chemin de l'Eglise.

Né à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160) le 19 février 1963.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

4/ Monsieur Laurent Denis François **BELTRAMI**, professeur, époux de Madame Béatrice **CATHERIN**, demeurant à BONNEVILLE (74130) 69 rue du Genevois.

Né à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74160) le 15 novembre 1965.

Marié à la mairie de MANZIAT (01570) le 7 juin 2025 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **FONCIERE CDR TWO**, Société par actions simplifiée au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à AMANCY (74800), 1214 rue de la Plaine, identifiée au SIREN sous le numéro 991156894 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANNECY.

QUOTITES VENDUES

Monsieur Denis BELTRAMI vend la pleine propriété indivise à concurrence de un quart (1/4).

Monsieur Philippe BELTRAMI vend la pleine propriété indivise à concurrence de un quart (1/4).

Monsieur Hervé BELTRAMI vend la pleine propriété indivise à concurrence de un quart (1/4).

Monsieur Laurent BELTRAMI vend la pleine propriété indivise à concurrence de un quart (1/4).

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée FONCIERE CDR TWO fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

DECLARATION 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).

- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour le **BENEFICIAIRE** spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Denis BELTRAMI

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant Monsieur Philippe BELTRAMI

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant Monsieur Hervé BELTRAMI

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant Monsieur Laurent BELTRAMI

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant la société FONCIERE CDR TWO

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Denis BELTRAMI est présent à l'acte.

- Monsieur Philippe BELTRAMI à ce non présent mais représenté par Monsieur Denis BELTRAMI aux termes d'une procuration sous seing privé signé par Yousign en date du 15 janvier 2026, annexée. (A0)

- Monsieur Hervé BELTRAMI est présent à l'acte.

- Monsieur Laurent BELTRAMI à ce non présent mais représenté par Monsieur Denis BELTRAMI aux termes d'une procuration sous seing privé signé par Yousign en date du 16 janvier 2021, annexée. (A0bis)

- La Société dénommée FONCIERE CDR TWO est représentée à l'acte par Monsieur Alexandre TALABOT en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le procès-verbal de la société du 15 janvier 2026, dont une copie est annexée. (A1)

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

ENVOI PREALABLE DU PROJET D'ACTE

Les parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé par courriel le 12 janvier 2026.

Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les parties ou dûment approuvées par elles.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le **BENEFICIAIRE**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

PROMESSE DE VENTE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le **"BIEN"** désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.
- Les **"MEUBLES"** désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Sur la commune de GEX (AIN) (01170) 19 Rue Ernest Zégut,

Un bâtiment élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, comprenant :

- au sous-sol : huit caves, et un local de stockage,
- au rez-de-chaussée : local commercial et local professionnel,
- à chacun des premier, deuxième et troisième étages :
- * un appartement composé de quatre pièces, cuisine, salle de bains,

* un appartement composé de trois pièces, cuisine, salle de bains,
- grenier au dessus.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	0376	RUE ERNEST ZEGUT	00 ha 01 a 57 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé. (A2)

Un extrait de plan géoportail figurant le bien vendu est annexé. (A3)

Partie commune

A titre informatif, et sans que cette mention ne confère à l'acquéreur une action en garantie de surface, il est demeuré annexé (A4) un certificat de superficie établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE, le 28 avril 2025, mentionnant une surface Carrez de 176,92 m².

Rez-de-chaussée – local commercial n°1

A titre informatif, et sans que cette mention ne confère à l'acquéreur une action en garantie de surface, il est demeuré annexé (A5) un certificat de superficie établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE, le 10 août 2023, mentionnant une surface Carrez de 44,74 m².

Rez-de-chaussée – local commercial n°2

A titre informatif, et sans que cette mention ne confère à l'acquéreur une action en garantie de surface, il est demeuré annexé (A6) un certificat de superficie établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE, le 28 avril 2025, mentionnant une surface Carrez de 63,37 m².

1^{er} étage – Appartement – Porte G

A titre informatif, et sans que cette mention ne confère à l'acquéreur une action en garantie de surface, il est demeuré annexé (A7) un certificat de superficie établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE, le 16 mars 2025, mentionnant une surface Carrez de 44,68 m².

1^{er} étage – Appartement – Porte 4

A titre informatif, et sans que cette mention ne confère à l'acquéreur une action en garantie de surface, il est demeuré annexé (A8) un certificat de superficie établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE, le 16 mars 2025, mentionnant une surface Carrez de 72,42 m².

2^{ème} étage – Appartement – Porte G

A titre informatif, et sans que cette mention ne confère à l'acquéreur une action en garantie de surface, il est demeuré annexé (A9) un certificat de superficie établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE, le 17 mars 2025, mentionnant une surface Carrez de 74,51 m².

2^{ème} étage – Appartement – Porte D

A titre informatif, et sans que cette mention ne confère à l'acquéreur une action en garantie de surface, il est demeuré annexé (A10) un certificat de superficie établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du

Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE, le 15 avril 2025, mentionnant une surface Carrez de 44,94 m².

3^{ème} étage – Appartement – Porte 7

A titre informatif, et sans que cette mention ne confère à l'acquéreur une action en garantie de surface, il est demeuré annexé (**A11**) un certificat de superficie établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE, le 16 mars 2025, mentionnant une surface Carrez de 48,52 m².

3^{ème} étage – Appartement – Porte 8

A titre informatif, et sans que cette mention ne confère à l'acquéreur une action en garantie de surface, il est demeuré annexé (**A12**) un certificat de superficie établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE, le 16 mars 2025, mentionnant une surface Carrez de 68,05 m².

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial de salon esthétique et d'habitation.

Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas envisager d'opération de modification du **BIEN** qui nécessiterait soit un arrêté de non opposition à déclaration préalable de travaux soit un permis de construire, et dont l'obtention préalable à la vente serait pour lui constitutive d'une condition suspensive.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur Paul Louis BELTRAMI suivant acte reçu par Maître Pierre GRENIER notaire à GEX (Ain) le 28 avril 1992, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA (Ain) le 4 juin 1992, volume 1992P, numéro 4222.

L'usufruit réservé au seul profit de Madame Elisabeth Jeanne Louise DUBOULOZ veuve BELTRAMI est sans objet par suite de son décès survenu le 13 septembre 2019 à SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), ainsi justifié par son extrait d'acte de décès annexé. (**A13**)

Il est précisé que le service de la publicité foncière de NANTUA (Ain) ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de l'AIN auprès duquel l'acte sera déposé.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée **7 avril 2026, à seize heures.**

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
 - et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent

d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Romain LAURENT notaire à DIVONNE-LES-BAINS (Ain) avec la participation de Maître Pierre-Emmanuel PINLON, notaire à LIMOGES (Haute-Vienne).

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers pour la partie du BIEN qui est louée et par la prise de possession effective pour les parties du bien vendu libre

CONTRAT DE LOCATION

Rez-de-chaussée – local commercial n°1

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

Rez-de-chaussée – local commercial n°2

Le BIEN est actuellement loué au profit de Madame Simone DE OLIVEIRA pour un usage commercial et artisanal - prestation d'esthétique - institut de beauté aux termes d'un bail sous seing privé fait à GEX le 26 juin 2023, suivi d'un avenant fait à GEX (Ain) en date du 17 juillet 2023 pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir le 28 juin 2023 pour se terminer le 27 juin 2032.

Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de quatre cent vingt-neuf euros et cinquante centimes (429,50 eur).

Le loyer est convenu payable le cinq de chaque mois.

Le dépôt garanti versé est de huit cent soixante euros (860,00 eur).

Les cautions des locataires devront être versées par le nouveau propriétaire de l'immeuble au moment du départ des locataires.

Copies du contrat de bail est annexée. (A13bis)

1er étage – Appartement – Porte G

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur Olivier MELTZ pour un usage d'habitation aux termes d'un bail reçu par Maître Pierre GRENIER notaire à GEX (Ain) le 4 août 2003 pour une durée de trois (3) années ayant commencé à courir le 4 août 2003 pour se terminer le 3 août 2006.

Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de quatre cent quatre-vingt-huit euros et cinquante-sept centimes (488,57 eur). Le loyer est convenu payable le premier de chaque mois par virement bancaire.

Le dépôt garanti versé est de trois cent soixante et onze euros (371,00 eur).

Etant ici précisé que Madame Josiane VUILLAUME réside également dans le BIEN sans qu'un nouveau bail soit régularisé.

Les cautions des locataires devront être versées par le nouveau propriétaire de l'immeuble au moment du départ des locataires.

Copies du contrat de bail, de l'état des lieux d'entrée et de la dernière quittance de loyer sont annexées. (A13bis)

1er étage – Appartement – Porte 4

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

2ème étage – Appartement – Porte G

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur Guy DRUET et Madame Patricia RONCALLI pour un usage d'habitation aux termes d'un bail reçu par Maître Maxime GRENIER notaire à GEX (Ain), le 14 janvier 2008 établi conformément pour une durée de trois (3) années ayant commencé à courir le 14 janvier 2008 pour se terminer le 13 janvier 2011. Le loyer mensuel hors charges et taxes est

actuellement de cinq cent quatre-vingt-dix-sept euros et trente-cinq centimes (597,35 eur).

Le loyer est convenu payable le cinq de chaque mois.

Le dépôt garanti versé est de cinq cent soixante euros (560,00 eur).

Les cautions des locataires devront être versées par le nouveau propriétaire de l'immeuble au moment du départ des locataires.

Copies du contrat de bail, de l'état des lieux d'entrée et de la dernière quittance de loyer sont annexées. (**A13bis**)

2ème étage – Appartement – Porte D

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur Younès EL GUEDGAD et Madame Nadia VILLETET pour un usage d'habitation aux termes d'un bail reçu par Maître Maxime GRENIER notaire à GEX (Ain) le 26 décembre 2016 une durée de trois (3) années ayant commencé à courir le 27 décembre 2016 pour se terminer le 26 décembre 2019.

Le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de quatre cent soixante et un euros et quatre-vingt-neuf centimes (461,89 eur).

Le loyer est convenu payable le 10 de chaque mois.

Le dépôt garanti versé est de quatre cent quarante euros (440,00 eur)

Les cautions des locataires devront être versées par le nouveau propriétaire de l'immeuble au moment du départ des locataires.

Copies du contrat de bail, de l'état des lieux d'entrée et de la dernière quittance de loyer sont annexées. (**A13bis**)

3ème étage – Appartement – Porte 7

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

3ème étage – Appartement – Porte 8

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** feront leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail.

Les parties ont convenu que le PROMETTANT ne remboursera pas les dépôts de garantie au BENEFICIAIRE

Le PROMETTANT déclare :

- Les locataires versent leurs loyers à l'agence qui gère l'immeuble à savoir **CABINET IMMOBILIER FB-JA, 243 Avenue Francis Blanchard** qui est détenteur de l'ensemble des débits de garantis.
- l'entretien de l'immeuble est assuré par la **Société Gex Nettoyage / 14 rue de l'Horloge / 01170 – GEX / Tél mobile : 06 77 89 70 70. C'est le CABINET IMMOBILIER FB-JA.**

Le **PROMETTANT** déclare n'avoir aucun litige en cours avec ses locataires et ne pas avoir connaissance ni de difficultés financières de leur part, ni de litiges les opposant avec leur voisinage.

Le **BENEFICIAIRE** déclare faire cet achat à titre d'investissement locatif et atteste avoir eu les copies des baux dès avant ce jour et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies.

La transmission de chaque bail sera notifiée aux locataires par les soins du notaire rédacteur de l'acte authentique de vente.

Dès le transfert de propriété, le **BENEFICIAIRE** sera subrogé au **PROMETTANT** dans tous les droits et obligations des contrats.

Le **PROMETTANT** s'engage à n'apporter aux baux aucune modification susceptible d'en affecter la forme, le régime, l'exécution, même temporairement, d'ici le transfert de propriété, et à informer le **BENEFICIAIRE** de toutes difficultés pouvant survenir dans le déroulement des baux ou de toutes demandes des locataires.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

Le **BENEFICIAIRE** est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 et de ceux subséquents, le logement dit "décent" se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. À défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.

De plus, le **BENEFICIAIRE** est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Étant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que celles-ci sont définies par le décret ci-dessus visé. La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (1 260 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

REPARTITION DU PRIX

Le prix de vente sera réparti après apurement des créances dans les proportions suivantes entre chacun des **PROMETTANTS** coindivisaires :

- Monsieur Denis BELTRAMI est propriétaire du bien à concurrence de un quart (1/4) en pleine propriété, il recevra la somme de 315.000,00 €,
- Monsieur Philippe BELTRAMI est propriétaire du bien à concurrence de un quart

(1/4) en pleine propriété, il recevra la somme de 315.000,00 €,
 - Monsieur Hervé BELTRAMI est propriétaire du bien à concurrence de un quart (1/4) en pleine propriété, il recevra la somme de 315.000,00 €,
 - Monsieur Laurent BELTRAMI est propriétaire du bien à concurrence de un quart (1/4) en pleine propriété, il recevra la somme de 315.000,00 €.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

Il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf dispositions contraires des présentes, à la seule charge du **PROMETTANT**, savoir : frais de calcul des plus-values, frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale du **BIEN**, frais d'apurement de la situation locative, frais de mesurage, frais relatifs aux diagnostics techniques et aux interventions consécutives éventuelles, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures arrêtés au jour de l'entrée en jouissance, quote-part des frais d'interrogation du syndic.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'Agence ORPI GENEVOIS IMMOBILIER, 10 Rue des Amoureux, 74100 ANNEMASSE titulaire d'un mandat donné par le PROMETTANT sous le numéro 228 en date du 3 mars 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le PROMETTANT qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus.

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	1 260 000,00 EUR
Frais de la vente	95 200,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	Pour mémoire
Frais de négociation	Charge PROMETTANT
Ensemble	1 355 200,00 EUR

<u>FINANCEMENT</u>	
Fonds empruntés	1 000 000,00 EUR
Fonds personnels	355 200,00 EUR
Ensemble UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE-CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS	1 355 200,00 EUR

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial.

INFORMATION SUR LES TENTATIVES DE FRAUDES AU RIB

Il est ici attiré l'attention des parties sur la recrudescence d'escroqueries liées à l'envoi de RIB frauduleux.

Leur attention est tout particulièrement portée sur le fait que toute réception d'emails provenant ou semblant provenir l'OFFICE LEMAN, notaire à DIVONNE-LES-BAINS (Ain), ne se terminant par @notaires.fr doivent être traités comme étant frauduleux.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît que son attention a été portée tout particulièrement sur le fait que les comptes des offices notariaux sont exclusivement à la Caisse des Dépôts et Consignations, et qu'il est formellement proscrit d'utiliser des RIB réceptionnés par email, ces derniers pouvant être frauduleux.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir été informé qu'afin d'éviter toute substitution de RIB, aucune transmission de RIB de sa part par email ne sera acceptée en vue d'un virement, et qu'il devra être procédé à la remise d'un RIB en mains propres au notaire lors de la signature, ou à l'envoi par courrier d'un RIB en original signé, avec copie de la pièce d'identité, en cas d'absence lors du rendez-vous de signature. A défaut de réception, il ne pourra procéder a paiement du prix.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable, étant ici précisé que depuis la loi de finances pour l'année 2025 les départements disposent de la faculté de relever le taux de la taxe départementale pour les actes passés entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028.

En ce qui concerne le ou les éventuels prêts à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue, si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, en sus des frais prévus et de tout autres frais prélevés par ledit établissement, notamment des frais de dossier.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Les **PARTIES** conviennent du versement, à titre d'indemnité d'immobilisation, de la somme forfaitaire de **CENT VINGT-TROIS MILLE EUROS (123 000,00 EUR)**.

Sur laquelle somme, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à verser celle de **vingt-trois mille euros (23 000,00 EUR) au plus tard le 30 janvier 2026**, au moyen d'un virement bancaire en la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, sur un compte dont les références lui ont été transmises.

Quant au surplus, soit la somme de **cent mille euros (100 000,00 EUR)**, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à le verser **au plus tard le 30 mars 2026**, selon les modalités indiquées ci-dessus.

En cas de non versement de l'une de ces sommes aux dates convenues, les présentes seront résolues de plein droit en application des articles 1225 et 1229 du Code civil sans autre formalité que la mise en demeure préalable effectuée par le **PROMETTANT** en application du second alinéa dudit article 1225.

A réception, la totalité de la somme sera affectée en nantissement par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des **PARTIES**, elle sera versée entre les mains Madame Nathamie CHENEVAL comptable au sein de la SELAS OFFICE LEMAN, qui en est constitué séquestre.

L'encaissement de cette somme vaudra acceptation de la mission qui lui est ci-après confiée.

Le sort de la somme versée sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise ;
- Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** en cas d'exercice de sa faculté de rétractation ci-après visée et dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes ;
- Elle sera versée au **PROMETTANT** et lui restera acquise, à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible, faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions des présentes, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des **PARTIES** ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, la somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de difficulté entre les parties, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions susvisées.

STIPULATION DE PENALITE COMPENSATOIRE

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre partie la somme de **CENT VINGT-SIX MILLE EUROS (126 000,00 EUR)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

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

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

En toute hypothèse, cette stipulation ne pourra être exercée par le **PROMETTANT** s'il y a eu une somme versée par le **BENEFICIAIRE** à titre de garantie ou d'indemnité d'immobilisation, et que l'inexécution fautive incombant à ce dernier permet au **PROMETTANT** de la récupérer en tout ou partie.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

1. Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- Que leur montant total soit d'un maximum de UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 20 ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : 3,80 % l'an (hors assurances).

- Garanties offertes : privilège de prêteur de deniers avec ou sans hypothèque conventionnelle complémentaire.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts **au plus tard le 31 mars 2026**. Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les huit (8) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

2. Absence de condition suspensive d'obtention d'une autorisation d'urbanisme

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas envisager d'opération de modification du **BIEN** qui nécessiterait soit un arrêté de non-opposition à déclaration préalable de travaux, soit un permis de construire et dont l'obtention préalable à la vente serait pour lui constitutive d'une condition suspensive.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir connaissance des règles du PLUIH, et souhaite acheter en connaissance de cause.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** 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,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Pour les locaux loués

Le **PROMETTANT** déclare :

- Que le **BIEN** est actuellement loué, comme indiqué précédemment.
- N'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis du locataire qui ne serait relaté dans le bail ci-annexé.
- Que son locataire ne lui a demandé aucune autorisation en vue d'une éventuelle modification ou adaptation des lieux loués, nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme et/ou du syndicat.
- Qu'il n'existe pas, à ce jour, de retard dans le paiement des loyers et de leurs accessoires.
- Qu'il n'a reçu ni délivré aucun congé.
- Qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande du locataire faisant état de réclamation ou de volonté de renégociation des termes juridiques et/ou financiers des stipulations de son bail.
- Qu'il n'a pris, vis-à-vis du locataire, aucun engagement non réalisé en tout ou partie à ce jour.
- Avoir rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles au titre du bail, et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours.
- Qu'à ce jour, il n'a pas reçu du locataire de réclamation écrite concernant des désordres, dysfonctionnements, affectant le bien loué et n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration au titre de l'assurance multirisque ainsi que d'une prise en charge par celle-ci.
- N'avoir, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour le bien loué, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.
- Qu'il n'existe pas de sous-location ni de mise à disposition.
- Que le bien loué répond matériellement à l'usage auquel il est destiné aux termes du bail.
- Que les diagnostics obligatoires ont été remis au locataire.

- Qu'une régularisation des charges est faite annuellement auprès du locataire, et qu'à ce titre il n'est redevable envers lui d'aucune somme pour trop perçu sur provision et/ou sur charges au titre des exercices antérieurs.
- Que le loyer est révisé à la date anniversaire du bail.

Le **PROMETTANT** déclare :

- Avoir reçu un courrier de la part de Monsieur Younès EL GUEDGAD, locataire de l'appartement au deuxième étage porte D indiquant : « *qu'il y aurait des courants d'air au niveau des fenêtres, une isolation insuffisante au niveau des joints, une surconsommation électrique due à un chauffage électrique ancien, et des problèmes d'humidité et de condensation* »

Les frais d'amélioration éventuel seront à la charge du BENEFICIAIRE.

- Qu'un décolement de papier peint sur une surface d'environ 2 m² (2m x 1m) s'est produit récemment dans le local commercial n°1 occupé par Madame Simone DE OLIVEIRA au niveau du mur mitoyen avec la cage d'escalier de l'immeuble du palais de Justice de la ville de Gex.

Le PROMETTANT déclare avoir déposé une déclaration de dégâts des eaux après de son assurance GAN en date du 19 janvier 2026.

- Le diagnostic de performance énergétique a uniquement été envoyé à Monsieur Younès EL GUEDGAD, suite à la demande de ce dernier.

Les DPE sont mis à disposition de tous les locataires.

Pour les locaux libres de toute occupation

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, 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.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

MITOYENNETES

Le **BENEFICIAIRE** est informé des dispositions du Code civil sur la mitoyenneté, s'il en existe, contenues aux articles 653 et suivants et ci-après rapportées.

Tout mur servant de séparation entre bâtiments ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, sauf s'il y a titre ou marque du contraire.

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné. Lorsque encore il n'y a que d'un côté où un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre auraient été mis en bâtissant le mur. Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

Cependant, tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune. Il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a. La dépense que l'exhaussement a coûté est estimée à la date de l'acquisition, compte tenu de l'état dans lequel se trouve la partie exhaussée du mur.

Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.

L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, 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 sera 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.

L'avis de taxe foncière 2025 est de trois mille quatre cent quatre-vingt-huit euros (3 488,00 eur).

Le PROMETTANT déclare avoir payer une taxe d'habitation pour les logements vacants du troisième étage d'un montant de huit cent trois euros (803,00 eur).

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement 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.

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **PROMETTANT** déclare, pour les contrats de distribution et de fourniture supportés directement par le locataire en place, ne pas avoir connaissance de difficultés de la part des distributeurs dans le recouvrement de leurs factures.

Il précise que, pour les contrats dont les factures lui sont adressées directement, le locataire est à jour de ses remboursements envers lui, ceux-ci s'effectuant sans délai.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

- Urbanisme

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé (**A14**) a été délivré sous le numéro CU00117325J0141, le 24 juillet 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.

Périmètre de protection d'un monument historique

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

EXISTENCE DE TRAVAUX

Le **PROMETTANT** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

En 2021 :

- réparation du seuil de la porte d'entrée côté cour.
Les travaux ont été effectués par la société JP RENOVATION ET TRANSFORMATION, 2 allée Blaise Pascale, 01200 VALSERHONE.
- Habillage et remplacement de la verrière.
Les travaux ont été effectués par :
 - ° la société JP RENOVATION ET TRANSFORMATION, 2 allée Blaise Pascale, 01200 VALSERHONE.
 - ° la société GARNIER-CHARPENTES, 990 Avenue de Genève, 01220 DIVONNE-LES-BAINS.
 - ° la société CrozElec, Luca Fico, 52 ZAE la Vie Châtelme, 01170 CROZET
 - ° la société LPI, 166 Contre Allée des Lavry, ZAC du Lavry, 74200 MARIN.
- Le nettoyage des gouttières
Les travaux ont été fait par la société FERBLANTERIE GESSIENNE, 120 ZA de Baritella, 01630 SAINT-JEAN-DE-GONVILLE.

En 2022 :

- Remplacement de la porte avant de l'immeuble et mise en place d'un système de sécurité VIGIK
Les travaux ont été effectués par la société POINT FORT FICHET, 57 Avenue de la Gare, 74100 ANNEMASSE.
- L'installation de l'éclairage de la cage d'escalier
Les travaux ont été effectués par la société CrozElec, Luca Fico, 52 ZAE la Vie Châtelme, 01170 CROZET.

- Remplacement de la boîte aux lettres
Les travaux ont été effectués par le QUINCAILLERIE JACQUARD, 294 Avenue Jean Jaurès, 74800 LA ROCHE SUR FORON.

En 2023 :

- Remplacement du robinet d'alimentation de l'appartement 1er étage – Porte 4
Les travaux ont été effectués par la société GEX ENERGIES, 200 Rue des Artisans, ZA de l'Aiglette Nord, 01170 GEX.
- Changement des tasseaux et réinstallation des volets.
Les travaux ont été réalisés par la société POINT FORT FICHET, 57 Avenue de la Gare, 74100 ANNEMASSE.

En 2024 :

- Changement des tasseaux et réinstallation des volets.
Les travaux ont été réalisés par la société POINT FORT FICHET, 57 Avenue de la Gare, 74100 ANNEMASSE.
- Remplacement du parquet dans le local commercial n°2
Les travaux ont été effectués par la société NATURAL PARKET, 597 Rue du mont-blanc, 01630 SAINT-GENIS-POUILLY.
- Remplacement de la vanne d'arrêt général de Appartement - 2ème étage – Porte G
Les travaux ont été effectués par la société GEX ENERGIES, 200 Rue des Artisans, ZA de l'Aiglette Nord, 01170 GEX.

En 2025 :

- Dégazage, découpage et évacuation d'une citerne à fuel située dans la cave de l'immeuble.
Les travaux ont été effectués par la société DAMOUCHE GERARD, 6 Rue de la Paix, 74240 GAILLARD
- Remplacement des WC dans le local commercial n°2
Les travaux ont été effectués par la société GEX ENERGIES, 200 Rue des Artisans, ZA de l'Aiglette Nord, 01170 GEX.

Copies de factures sont annexées. (A15)

Les travaux, compte tenu de la description faite par le **PROMETTANT**, ne nécessitaient pas de déclaration préalable, à l'exception des travaux de remplacement de la porte.

Il est précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants :

- travaux qui créent entre 5 m² ou 20 m² de *surface de plancher* ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m²,
- travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement,
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

Le **PROMETTANT** confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

Le **PROMETTANT** est averti que celui qui a réalisé un ouvrage est réputé en connaître les vices et doit donc être assimilé à un sachant et cela même s'il n'a pas la qualité de professionnel. Si un dysfonctionnement, inconnu du **BENEFICIAIRE** et préexistant à la vente survient par la suite, le **PROMETTANT** est constitué de mauvaise foi. Le **BENEFICIAIRE** a alors un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte du vice.

Le **BENEFICIAIRE** est averti de l'importance de se faire fournir par le **PROMETTANT** toutes les factures de ces travaux.

Concernant le changement de la porte, le **PROMETTANT** déclare avoir déposé une demande de déclaration préalable numéro DP 00117325J0159 en date du 11 décembre 2025.

Le **PROMETTANT** déclare avoir reçu un avis défavorable de la part des Architectes des Bâtiments de FRANCE en date du 31 décembre 2025.

Copie du courrier est annexée. (A16)

Le **BENEFICIAIRE** déclare que l'obtention de cette autorisation ne fait pas l'objet d'une condition suspensive.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir connaissance de cette situation et souhaite tout de même acquérir le **BIEN** sans recours contre le notaire et le **PROMETTANT**.

- Rappel des articles 1792 et suivants

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 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

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.

**ASSURANCES DE RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES ENTREPRISES AYANT PARTICIPE
AUX TRAVAUX**

Le **BENEFICIAIRE** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation de gros ouvrages ou d'éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L 241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux cas :

- un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil) ;
- un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix ans après la réception de l'ouvrage.

Le **PROMETTANT** déclare que les entreprises ayant effectué depuis moins de dix ans des travaux de nature décennale sont les suivantes :

- la société JP RENOVATION ET TRANSFORMATION, 2 allée Blaise Pascale, 01200 VALSERHONNE.
- la société GARNIER-CHARPENTES, 990 Avenue de Genève, 01220 DIVONNE-LES-BAINS.
- la société CrozElec, Luca Fico, 52 ZAE la Vie Châtelme, 01170 CROZET
- la société LPI, 166 Contre Allée des Lavry, ZAC du Lavry, 74200 MARIN.
- la société FERBLANTERIE GESSIENNE, 120 ZA de Baritella, 01630 SAINT-JEAN-DE-GONVILLE.
- la société POINT FORT FICHET, 57 Avenue de la Gare, 74100 ANNEMASSE.
- la société GEX ENERGIES, 200 Rue des Artisans, ZA de l'Aiglette Nord, 01170 GEX.
- la société NATURAL PARKET, 597 Rue du mont-blanc, 01630 SAINT-GENIS-POUILLY.
- la société DAMOUCHE GERARD, 6 Rue de la Paix, 74240 GAILLARD

Aucune attestation d'assurance de responsabilité civile décennale n'a été produite lors des travaux.

Est exclu de la garantie décennale, le sous-traitant qui ne s'oblige qu'envers l'entrepreneur principal par le contrat et non envers le maître d'ouvrage.

Le rédacteur des présentes informe le **BENEFICIAIRE** que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il ne pourrait alors agir que contre le **PROMETTANT** et ce dans la mesure où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier.

- Reconstruction après sinistre

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. »

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

Le **BENEFICIAIRE** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE

Établissement recevant du public - Information

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le **BENEFICIAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations

réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité ainsi que le registre public d'accessibilité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le PROMETTANT précise que les deux locaux commerciaux du rez-de-chaussée ne sont pas équipés de rampes d'accès pour les personnes handicapés.

Le PROMETTANT déclare qu'il y a au sommet de la cage d'escalier une trappe d'extraction des fumées en cas d'incendie, mais qu'il n'y a pas d'extincteur dans les couloirs au niveau du sous-sol, de chaque étage, et des greniers.

Les frais de modification de la porte seront à la charge du BENEFICIAIRE.

DIAGNOSTICS

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Le **PROMETTANT** déclare sous son entière responsabilité que l'ensemble des diagnostics ci-annexés correspondent au **BIEN** objet des présentes et ci-dessus désigné. Si une partie du **BIEN** n'a pas pu être visitée par le diagnostiqueur et n'est pas incluse dans le rapport il ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés.

En outre dans l'hypothèse où le **PROMETTANT** n'est pas le donneur d'ordre du diagnostiqueur, il ne pourra pas exercer une action contre le diagnostiqueur pour une quelconque raison.

Le **PROMETTANT** déclare avoir reçu toutes les informations par le notaire soussigné.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES (VENTE)				
Objet	Bien concerné	Éléments à contrôler	Validité	Si absence du diagnostic
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 ^{er} janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif	Promettant non exonéré de la garantie des vices cachés
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 ^{er} juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers,	Illimitée sauf si présence d'amiante	Promettant non exonéré de la garantie des vices cachés

		plafonds, faux plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	détectée, nouveau contrôle dans les 3 ans	
Termites	Immeuble bâti ou non mais constructible, situé dans une zone définie comme étant contaminée ou susceptible de l'être par le préfet	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage réglementaire défini par arrêté préfectoral	6 mois	Promettant non exonéré de la garantie des vices cachés
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans	Promettant non exonéré de la garantie des vices cachés
Risques	Immeuble bâti ou non situé sur une zone concernée par la présence d'un ou de plusieurs risques majeurs (naturels, technologiques, miniers, sismicité, radon, recul du trait de côte, pollution des sols, OLD)	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage réglementaire définissant la présence de ces risques, notamment de plans de prévention des risques (naturels, technologiques ou miniers)	6 mois	Poursuite possible en résolution du contrat ou en demande de diminution du prix par le bénéficiaire
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans	
Audit énergétique	Si bâtiments individuels ou collectifs, à usage d'habitation, hors copropriété relevant des classes E, F ou G du DPE (F et G en outre-mer)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans	
Électricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans	Promettant non exonéré de la garantie des vices cachés
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans	Promettant non exonéré de la garantie des vices cachés
Mérules	Immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage réglementaire	6 mois	

	et de l'habitation			
Bruit	Immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage réglementaire (plan d'exposition au bruit des aéroports)	La durée du plan	
Chauffage au bois	Immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral	
Arrêté de traitement de l'insalubrité et de mise en sécurité	Si immeuble bâti ayant fait l'objet d'arrêtés en raison des désordres qu'il présente	Désordres présents sur l'immeuble pouvant constituer un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou tiers	Illimitée	Poursuite possible en résolution du contrat ou en demande de diminution du prix par le bénéficiaire

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le promettant ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

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

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

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

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

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

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Partie commune

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 28 avril 2025 est annexé. (A17)

1^{er} étage – Appartement – Porte G

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 16 mars 2025 est annexé. (A18)

1^{er} étage – Appartement – Porte 4

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 16 mars 2025 est annexé. (A19)

2^{ème} étage – Appartement – Porte G

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 17mars 2025 est annexé. (A20)

Etant précisé que le diagnostic plomb est valable jusqu'au 16 mars 2026.

2^{ème} étage – Appartement – Porte D

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 15 avril 2025 est annexé. (A21)

3^{ème} étage – Appartement – Porte 7

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 16 mars 2025 est annexé. (A22)

3^{ème} étage – Appartement – Porte 8

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 16 mars 2025 est annexé. (A23)

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **PROMETTANT** 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 doit être intégré au dossier de diagnostics techniques, annexé à l'avant-contrat, ou à défaut, à l'acte authentique de vente.

Il a pour objet de repérer :

- les matériaux et produits de la liste A (dits matériaux friables tels que les flocages, calorifugeages et faux plafonds),
- et les matériaux et produits de la liste B (dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur tels que les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée etc.) de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Des recommandations sont préconisées au propriétaire dans ce rapport en fonction du résultat du repérage et de l'état de conservation des éléments contenant de l'amiante.

Partie commune

Un état établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 28 avril 2025, accompagné de la certification de compétence, est annexé. (A24)

Rez-de-chaussée – local commercial n°1

Un état établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 10 août 2023, accompagné de la certification de compétence, est annexé. (A25)

Rez-de-chaussée – local commercial n°2

Un état établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 28 avril 2025, accompagné de la certification de compétence, est annexé. (A26)

1^{er} étage – Appartement – Porte G

Un état établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 16 mars 2025, accompagné de la certification de compétence, est annexé. (A27)

1^{er} étage – Appartement – Porte 4

Un état établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 16 mars 2025, accompagné de la certification de compétence, est annexé. (**A28**)

2ème étage – Appartement – Porte G

Un état établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 17 mars 2025, accompagné de la certification de compétence, est annexé. (**A29**)

2ème étage – Appartement – Porte D

Un état établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 15 avril 2025, accompagné de la certification de compétence, est annexé. (**A30**)

3ème étage – Appartement – Porte 7

Un état établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 16 mars 2025, accompagné de la certification de compétence, est annexé. (**A31**)

3ème étage – Appartement – Porte 8

Un état établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 16 mars 2025, accompagné de la certification de compétence, est annexé. (**A32**)

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

Le **PROMETTANT** 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.

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

Le **PROMETTANT** 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.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une

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

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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 en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Partie commune

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par la société ATG EXPERTISE, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 22 juillet 2025, annexé. (**A33**)

1^{er} étage – Appartement – Porte G

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 16 mars 2025, annexé. (**A34**)

1^{er} étage – Appartement – Porte 4

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 16 mars 2025, annexé. (**A35**)

2^{ème} étage – Appartement – Porte G

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 17 mars 2025, annexé. (**A36**)

2^{ème} étage – Appartement – Porte D

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 15 avril 2025, annexé. (**A37**)

3^{ème} étage – Appartement – Porte 7

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 16 mars 2025, annexé. (**A38**)

3^{ème} étage – Appartement – Porte 8

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-

VOLTAIRE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 16 mars 2025, annexé. (A39)

Il est rappelé au **BENEFICIAIRE** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- 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).

Partie commune

Un diagnostic établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 28 avril 2025, est annexé. (A40)

Rez-de-chaussée – local commercial n°1

Un diagnostic établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 10 août 2023, est annexé. (A41)

Rez-de-chaussée – local commercial n°2

Un diagnostic établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 14 mai 2025, est annexé. (A42)

1^{er} étage – Appartement – Porte G

Un diagnostic établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 17 mars 2025, est annexé. (A43)

1^{er} étage – Appartement – Porte 4

Un diagnostic établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 17 mars 2025, est annexé. (A44)

2^{ème} étage – Appartement – Porte G

Un diagnostic établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 17 mars 2025, est annexé. (A45)

2^{ème} étage – Appartement – Porte D

Un diagnostic établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 16 avril 2025, est annexé. (A46)

3^{ème} étage – Appartement – Porte 7

Un diagnostic établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 17 mars 2025, est annexé. (A47)

3^{ème} étage – Appartement – Porte 8

Un diagnostic établi par la société EX'IM, ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIER, 13 A Chemin du Levant, 01210 FERNEY-VOLTAIRE le 17 mars 2025, est annexé. (A48)

L'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur les dispositions suivantes de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 "PORTANT LUTTE CONTRE LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET RENFORCEMENT DE LA RESILIENCE FACE A SES EFFETS":

- L'obligation d'audit énergétique (L.126-28-1 Code de la construction et de l'habitation) : elle s'impose lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou qui comportent plusieurs logements non soumis au statut de la copropriété et qui appartiennent aux classes D, E, F et G. Ainsi ne sont donc concernées que les maisons individuelles ou partie d'immeuble en mono propriété qui correspondent aux étiquettes visées ci-dessus.
L'entrée en vigueur de ces dispositions est prévue par étape :
 - le 1^{er} avril 2023 pour les logements classés F ou G,
 - le 1^{er} janvier 2025 pour les logements classés E-
 - et le 1^{er} janvier 2034 pour ceux classé D.
- L'interdiction de la hausse des loyers des logements classés F ou G tant qu'ils conservent le statut de passoires thermiques. Cette interdiction vise les nouvelles locations, les révision et majoration de loyers qu'elles soient conventionnelles ou légales, le renouvellement du contrat de location.
L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 25 août 2022, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et que le logement soit meublé ou non meublé.
- L'interdiction de mise en location des logements classés E, F et G. Cette interdiction s'appliquera progressivement :
 - au 1^{er} janvier 2025, pour les logements classés G,
 - au 1^{er} janvier 2028 pour les logements classés F
 - et au 1^{er} janvier 2034 pour les logements classés E.

Ces logements seront considérés comme non décents eu égard à leur niveau de performance énergétique.

Audit énergétique

Le **BIEN** objet des présentes étant un bâtiment à usage d'habitation individuel ou collectif ne relevant pas du statut de la copropriété et appartenant aux classes E, F ou G, conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, il a été réalisé un audit énergétique par la société HUCHON ET ASSOCIES, 72 Rue du Pré Muny, 01630 PERON le 22 juillet 2025, dont une copie est annexée. (A49)

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir reçu un exemplaire lors de la première visite du **BIEN**.

L'audit énergétique doit formuler au moins deux propositions de travaux constituant une rénovation performante. L'une permettant de réaliser, dans un premier temps, un gain énergétique de deux classes, pour ensuite atteindre au moins la classe B ou la classe C pour les bâtiments classés en F ou G avant travaux. L'autre

permettant d'atteindre, en seule étape, au moins la classe B ou la classe C pour les bâtiments classés en F ou G avant travaux.

Cette obligation sera étendue aux bâtiments concernés de la classe D à compter du 1^{er} janvier 2034.

En outre-mer, l'audit énergétique s'applique depuis le 1^{er} juillet 2024 pour les logements classés F ou G, et s'appliquera à partir du 1^{er} janvier 2028 pour les logements classés E.

En cas de reconduction tacite des baux susvisés, afin de justifier du critère de décence, le preneur peut exiger, soit la fourniture d'un diagnostic pour les baux signés avant le 1^{er} juillet 2007, soit le renouvellement du diagnostic, si celui-ci n'est plus valide à cette date (Rép. min. n°2902 : JOAN 28 mars 2023 p. 2934).

Le **BENEFICIAIRE**, qui agira alors en sa qualité de bailleur, reconnaît avoir été informé que les frais de renouvellement dudit diagnostic seront à sa charge exclusive.

Carnet d'information du logement

Conformément aux dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 et R 126-32 à R 126-34 du Code de la construction et de l'habitation, un carnet d'information du logement, s'il est à usage d'habitation, doit être établi par le propriétaire ou le maître de l'ouvrage lors de sa construction ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur sa performance énergétique, sous réserve que ces constructions ou travaux aient débuté à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le contenu de ce carnet est fixé par les textes susvisés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé, par le notaire soussigné, de l'obligation d'établir ledit carnet et de le transmettre au nouveau propriétaire lors de toute mutation du logement tel qu'il est au moment de la mutation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** dont il s'agit n'entre pas dans le champ d'application des articles L 126-35-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en raison de l'absence de travaux avec incidence significative, en conséquence, le carnet d'information du logement n'est pas requis.

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

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

Copie de l'état des nuisances sonores aériennes est annexée. (A50)

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 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Copie de la cartographie RADON est annexée. (A51)

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **PROMETTANT** 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.

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 ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire 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).

Local technique

Un courrier du service compétent en date du 22 septembre 2025, annexé (A52), atteste qu'un contrôle a été effectué par la Régie des Eaux Gessiennes.

Il en résulte que :

- le raccordement du bien au réseau privé est conforme,
- le raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement est conforme.

Lot 1

(A53), Un courrier du service compétent en date du 22 septembre 2025, annexé atteste qu'un contrôle a été effectué par la Régie des Eaux Gessiennes.

Il en résulte que :

- le raccordement du bien au réseau privé est conforme,
- le raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement est conforme.

Lot 2

(A54), Un courrier du service compétent en date du 22 septembre 2025, annexé atteste qu'un contrôle a été effectué par la Régie des Eaux Gessiennes.

Il en résulte que :

- le raccordement du bien au réseau privé est conforme,
- le raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement est conforme.

Lot 3

(A55), Un courrier du service compétent en date du 22 septembre 2025, annexé atteste qu'un contrôle a été effectué par la Régie des Eaux Gessiennes.

Il en résulte que :

- le raccordement du bien au réseau privé est conforme,
- le raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement est conforme.

Lot 4

(A56), Un courrier du service compétent en date du 22 septembre 2025, annexé atteste qu'un contrôle a été effectué par la Régie des Eaux Gessiennes.

Il en résulte que :

- le raccordement du bien au réseau privé est conforme,
- le raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement est conforme.

Lot 5

(A57), Un courrier du service compétent en date du 22 septembre 2025, annexé atteste qu'un contrôle a été effectué par la Régie des Eaux Gessiennes.

Il en résulte que :

- le raccordement du bien au réseau privé est conforme,
- le raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement est conforme.

Lot 6

(A58), Un courrier du service compétent en date du 22 septembre 2025, annexé atteste qu'un contrôle a été effectué par la Régie des Eaux Gessiennes.

Il en résulte que :

- le raccordement du bien au réseau privé est conforme,
- le raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement est conforme.

Lot 7

(A59), Un courrier du service compétent en date du 22 septembre 2025, annexé atteste qu'un contrôle a été effectué par la Régie des Eaux Gessiennes.

Il en résulte que :

- le raccordement du bien au réseau privé est conforme,
- le raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement est conforme.

Lot 8

(A60), Un courrier du service compétent en date du 22 septembre 2025, annexé atteste qu'un contrôle a été effectué par la Régie des Eaux Gessiennes.

Il en résulte que :

- le raccordement du bien au réseau privé est conforme,
- le raccordement de l'immeuble au réseau d'assainissement est conforme.

Etat des risques**Tableau récapitulatif des risques**

Risques pris en compte dans l'ERP		
	Nature du risque	Information du nouveau propriétaire ou du locataire
Plan de prévention des risques naturels (PPRn)	Inondations, mouvements de terrain, avalanches, feux de forêt, séismes, éruptions volcaniques, cyclones	Obligation d'informer des risques naturels
Plan de prévention des risques technologiques (PPRt)	Effet thermique, effet de surpression, effet toxique, projection	Obligation d'informer des risques technologiques
Plan de prévention des risques miniers (PPRm)	Effondrements généralisés ou localisés, affaissements progressifs, tassement, émanations de gaz, émissions de rayonnements ionisants, mouvement de pente, combustion	Obligation d'informer des risques miniers
Sismicité	Risque sismique et cyclonique (classé de normal (catégorie 1 à 4) à spécial)	Obligation d'informer des règles de construction parasismiques imposées dans les communes ayant un niveau de sismicité > 2
Radon	Risque d'émission de radon (gaz naturel radioactif) par les sols	Obligation d'informer si le bien se situe dans une commune à potentiel radon classé à partir du niveau 3
Secteur d'information sur les sols	Risque de pollution des sols	Si connaissance de la pollution des sols, obligation de réaliser des études de sols et de mesures de gestion de la pollution (notamment en cas de changement d'usage des terrains concernés)
Recul du trait de côte	Risque de recul du trait de côte sous l'effet de l'érosion marine	Obligation depuis le 1^{er} janvier 2023 d'informer via l'ERP si le bien se situe dans une commune exposée et de l'encadrement spécifique appliqué
Obligations légales de débroussaillage (OLD)	Risque incendie dans les zones soumises à OLD (proximité de zones boisées)	Obligation depuis le 1^{er} janvier 2025 d'informer via l'ERP si le bien se situe sur le zonage soumis à l'obligation et de transmettre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr
Risques pris en compte en complément de l'ERP		
Etat des risques de pollution des sols (ERPS)	Risque de pollution des sols pour les terrains abritant ou ayant abrité des installations soumises à autorisation ou à	Obligation d'informer sur la proximité d' activités actuelles ou passées polluantes ou potentiellement polluantes

	enregistrement (bases BASIAS et BASOL, ICPE)	
Aléa retrait gonflement des argiles (étude géotechnique)	Risque de retrait et de gonflement des sols argileux	Obligation depuis le 1^{er} janvier 2020 d'informer du risque RGA (si zones d'exposition moyenne et forte) et de réaliser une étude géotechnique préalable pour évaluer le risque
Plan de protection atmosphérique (PPA)	Risque de pollution de l'air	Outil de planification établi par le préfet visant à préserver la qualité de l'air sur le territoire, notamment pour les agglomérations > 250000 habitants

Un état des risques délivré par NOTARISQUE le 9 janvier 2026 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral, dont une copie est annexée. (A61)

A cet état sont annexées :

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

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis le jour de la signature de l'avant contrat.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 (modérée).

L'immeuble objet des présentes appartient à la classe dite "à risque normal" comprenant les bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Catégorie III : Celui-ci appartient à la catégorie d'importance III comprenant les bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique.

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

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

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

Recul du trait de côte

L'immeuble n'est pas situé sur une commune exposée au recul du trait de côte, listée par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.

L'immeuble n'est pas situé dans une zone exposée au recul du trait de côte, identifiée par un document d'urbanisme.

Obligations légales de débroussaillage (OLD)

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

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

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

Une copie de la cartographie est annexée. (A62)

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** 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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (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 (Géorisques).
- 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 ces consultations est annexée. (A63)

OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT (OLD)

Le titre III du livre 1^{er} de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillage consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1^{er} janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe.

Le **BIEN**, objet des présentes, n'est pas situé dans une des zones relatées à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en être informé.

INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, le **BENEFICIAIRE** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

EQUIPEMENTS DU BIEN

Système de chauffage

Le **PROMETTANT** déclare que le système de chauffage est électrique.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

Cuve à fuel

Le **PROMETTANT** déclare qu'une cuve à fuel se trouvait dans la cave.

Cette dernière a été enlevée par la société DAMOUCHE GERARD, 6 Rue de la Paix, 74240 GAILLARD.

Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

Le **BENEFICIAIRE** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement relevant de ladite garantie depuis dix ans.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul le **BENEFICIAIRE** déclare avoir la qualité d'assujetti.

Engagement de revente

Le **BENEFICIAIRE** déclare souscrire au régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de ANNECY 7 Rue Dupanloup à ANNECY, où le redevable est identifié sous le numéro FR05991156894.
- Que son numéro SIREN est le 991156894.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu par l'article 1594 D du code du général des impôts, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'acquéreur d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Lorsqu'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est acquis en vue de sa revente, la TVA ayant éventuellement grevé le prix d'acquisition n'est pas déductible sauf exercice, au moment de la revente, de l'option prévue au 5° bis de l'article 260 du Code général des impôts. Par suite, la taxe acquittée lors de l'acquisition du bien n'est pas déductible avant cette date.

Toutefois, si l'immeuble est utilisé, dans l'attente de sa revente, pendant plus d'un an au delà du 31 décembre de la deuxième année suivant son achèvement, pour une activité économique entrant dans le champ d'application de la TVA, il sera assimilé à une immobilisation. Ainsi, la TVA ayant grevé l'acquisition pourra être déduite dès le moment de l'assimilation.

En vertu des dispositions du II-A de l'article 116 de la loi du 14 février 2025 (LF 2025), le conseil départemental de l'AIN, dont dépend le lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, a par une délibération en date du 20 octobre 2025, notifiée aux services fiscaux, relevé le taux prévu à l'article 1594 D.

Par exception, les primo-accédants au sens du I de l'article L 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation sont exemptés de cette augmentation pour l'acquisition d'un bien destiné à l'usage de leur résidence principale.

Le **BENEFICIAIRE** :

- reconnaît avoir été informé de l'existence de ce régime de faveur et de la définition de la notion de « primo-accédant » au sens de l'article susvisé,
- déclare ne pas entrer dans le cadre d'une première acquisition, telle que définie au I de l'article L 31-10-3 du code précité, destinée à l'usage de sa résidence principale.

En conséquence, le taux relevé s'appliquera à l'acte authentique de réitération des présentes.

Etant ici précisé que le BENEFICIAIRE prend l'engagement de revendre que sur une partie du BIEN.

Il sera donc soumis à l'article 1954 D du Code Général des Impôts pour l'acquisition de l'autre partie du BIEN.

PLUS-VALUES

1. Monsieur Denis BELTRAMI

L'immeuble est entré dans le patrimoine de Monsieur Denis BELTRAMI est propriétaire du bien à concurrence de un quart (1/4) en pleine propriété :

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur Paul Louis BELTRAMI suivant acte reçu par Maître Pierre GRENIER, notaire à GEX (Ain) le 28 avril 1992 pour une valeur de un million six cent mille francs (1 600 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTUA (Ain), le 4 juin 1992 volume 1992P, numéro 4222.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le précédent propriétaire était Monsieur Paul Louis BELTRAMI, domicilié en son vivant à GEX (Ain), Rue du Mont Blanc, son décès est survenu le 3 décembre 1991 à GEX (Ain).

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Pierre GRENIER, notaire à GEX (AIN), le 24 février 1992.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de un million six cent mille francs (1 600 000,00 frs).

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine de Monsieur Denis BELTRAMI et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

2. Monsieur Philippe BELTRAMI

L'immeuble est entré dans le patrimoine de Monsieur Philippe BELTRAMI est propriétaire du bien à concurrence de un quart (1/4) en pleine propriété :

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur Paul Louis BELTRAMI suivant acte reçu par Maître Pierre GRENIER, notaire à GEX (Ain) le 28 avril 1992 pour une valeur de un million six cent mille francs (1 600 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTUA (Ain), le 4 juin 1992 volume 1992P, numéro 4222.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le précédent propriétaire était Monsieur Paul Louis BELTRAMI, domicilié en son vivant à GEX (Ain), Rue du Mont Blanc, son décès est survenu le 3 décembre 1991 à GEX (Ain).

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Pierre GRENIER, notaire à GEX (AIN), le 24 février 1992.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de un million six cent mille francs (1 600 000,00 frs).

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine de Monsieur Philippe BELTRAMI et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

3. Monsieur Hervé BELTRAMI

L'immeuble est entré dans le patrimoine de Monsieur Hervé BELTRAMI est propriétaire du bien à concurrence de un quart (1/4) en pleine propriété :

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur Paul Louis BELTRAMI suivant acte reçu par Maître Pierre GRENIER, notaire à GEX (Ain) le 28 avril 1992 pour une valeur de un million six cent mille francs (1 600 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTUA (Ain), le 4 juin 1992 volume 1992P, numéro 4222.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le précédent propriétaire était Monsieur Paul Louis BELTRAMI, domicilié en son vivant à GEX (Ain), Rue du Mont Blanc, son décès est survenu le 3 décembre 1991 à GEX (Ain).

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Pierre GRENIER, notaire à GEX (AIN), le 24 février 1992.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de un million six cent mille francs (1 600 000,00 frs).

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine de Monsieur Hervé BELTRAMI et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

4. Monsieur Laurent BELTRAMI

L'immeuble est entré dans le patrimoine de Monsieur Laurent BELTRAMI est propriétaire du bien à concurrence de un quart (1/4) en pleine propriété :

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur Paul Louis BELTRAMI suivant acte reçu par Maître Pierre GRENIER, notaire à GEX (Ain) le 28 avril 1992 pour une valeur de un million six cent mille francs (1 600 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTUA (Ain), le 4 juin 1992 volume 1992P, numéro 4222.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le précédent propriétaire était Monsieur Paul Louis BELTRAMI, domicilié en son vivant à GEX (Ain), Rue du Mont Blanc, son décès est survenu le 3 décembre 1991 à GEX (Ain).

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Pierre GRENIER, notaire à GEX (AIN), le 24 février 1992.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de un million six cent mille francs (1 600 000,00 frs).

Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine de Monsieur Laurent BELTRAMI et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **PROMETTANT** :

Monsieur Denis BELTRAMI dépend actuellement du centre des finances publiques de 70300 LUXEUIL-LES-BAINS - 17 rue Jean-Jaurès - 70300 LUXEUIL-LES-BAINS.

Monsieur Philippe BELTRAMI dépend actuellement du centre des finances publiques de VALSERHONE - 11 rue Ampère CS 70619 - 01200 VALSERHONE.

Monsieur Hervé BELTRAMI dépend actuellement du centre des finances publiques de VALSERHONE - 11 rue Ampère CS 70619 - 01200 VALSERHONE.

Monsieur Laurent BELTRAMI dépend actuellement du centre des finances publiques de BONNEVILLE Cedex - 340 quai du Parquet - 74137 BONNEVILLE Cedex.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au 30 mars 2026, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;

- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

CONVENTIONS PARTICULIERES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES

Le **PROMETTANT** accepte que le **BENEFICIAIRE** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement. Il prendra toutes dispositions à cet effet pour la permettre.

Cette visite se fera en présence du **PROMETTANT** ou de son mandataire.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour le **BENEFICIAIRE** de visiter préalablement à la vente, les lieux, caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tous encombrants" du bien objet des présentes.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés au **BENEFICIAIRE** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés au **BENEFICIAIRE** sera faite sous la seule responsabilité du **PROMETTANT**. La remise des clés s'accompagne, s'il en existe, de la remise des cellules pour portail automatique, fermetures automatiques extérieures ou intérieures et alarmes, applications de connexion à distance (lumière, chauffage, climatisation...), ainsi que de tous codes et numéros s'y rapportant.
- sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous les travaux entrepris malgré cette mise en garde le seront sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

DROIT DE PREEMPTION PUBLIC

Une déclaration d'intention d'aliéner sera déposée auprès de la mairie par le notaire en qualité de mandataire des parties.

Le titulaire du droit de préemption peut, dans un délai de deux mois à partir de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, demander au propriétaire de lui communiquer différents documents dont la liste est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat, il peut également demander à effectuer une visite des lieux.

Le délai de deux mois tel que défini par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme pour exercer le droit de préemption est alors suspendu jusqu'à la visite (ou au refus d'accorder une visite) ou la production des documents. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour prendre sa décision. Par suite le délai de régularisation authentique de la constatation du transfert de propriété est prolongé d'autant.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **six cent cinquante euros (650,00 eur)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de **SIX CENT CINQUANTE EUROS (650,00 EUR)** correspondant à :

- La somme de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR)** pour le droit fixe d'enregistrement des présentes,
- La somme de **QUATRE CENT DIX-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (417,50 EUR)** en rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat. Cette somme restera acquise à l'Office notarial 557 Avenue de Genève, 01220, DIVONNE-LES-BAINS en toute hypothèse. Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article 444-1 du Code de commerce.
- La somme de **QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (83,50 EUR)** au titre de la taxe sur la valeur ajoutée.
- La somme de **vingt-quatre euros (24,00 EUR)** pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes. Il autorise d'ores et déjà l'Office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus.

Cette somme de **SIX CENT CINQUANTE EUROS (650,00 EUR)** viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR)**.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette

publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

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 rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette

affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

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

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

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

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.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'IDENTITE

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 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 sans renvoi

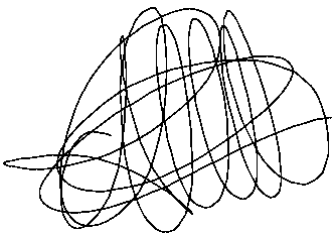
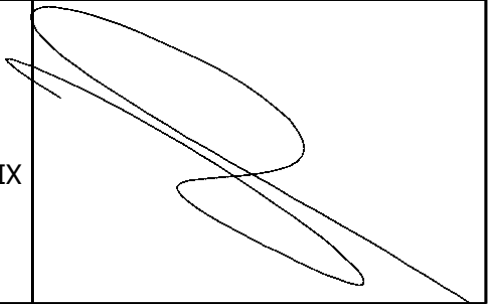
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

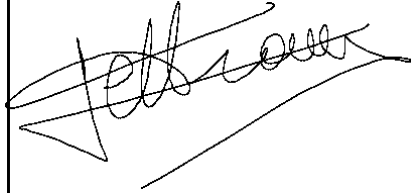
Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me HAMOIGNON EVAN

M. TALABOT Alexandre représentant de FONCIERE CDR TWO a signé à AIXE SUR VIENNE le 20 janvier 2026	
et le notaire Me HAMOIGNON EVAN a signé à AIXE SUR VIENNE L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE VINGT JANVIER	

Recueil de signature de Me LAURENT ROMAIN

M. BELTRAMI Hervé a signé à DIVONNE-LES-BAINS le 20 janvier 2026	
M. BELTRAMI Denis agissant en son nom et en qualité de représentant a signé à DIVONNE-LES-BAINS le 20 janvier 2026	
et le notaire Me LAURENT ROMAIN a signé à DIVONNE-LES-BAINS L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE VINGT JANVIER	