

150
4.5A
19990004
150

DEPOT: MONTAGNON
1er
2ème l

J. REVILLON

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

N° 3265 1

Formulaire de publication

(pour l'é) : d'expédi 2006 D N° 2004
VENT

Date : 19/01/2006
Volume : 2006 P N° 1106

BUREAU
DES
HYPOTHEQUES
V06

3640	194.847,00 EUR •	0,60 %=	1.169,00 EUR
Y125	1.169,00 EUR •	2,50 %=	29,00 EUR

HC = 233
01A
194.847

Salaires : 233,00 EUR

Droits : 1.198,00 EUR

SALAIRES:

TOTAL

101099 03
PM/CC/

RESIDENCE ROYALE à ANNECY

VENTE DE LOCAUX ACHEVES

SAS BUILDINVEST – EURL LECROC (Acte du 29 décembre 2005)

PARTIE NORMALISÉE

L'AN DEUX MILLE CINQ,

Le vingt-neuf décembre

Maître Patrick MOUIAL, notaire soussigné,
Membre de la Société Civile Professionnelle «Patrick MOUIAL et Alain-Pierre SCHARWITZEL, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à FLORENSAC (Hérault),

A reçu le présent acte comportant :

VENTE

PARTIES À L'ACTE

LE VENDEUR :

La Société dénommée **BUILDINVEST**, Société par Actions Simplifiée au capital de 6.000.000 €, dont le siège est à PARIS (75017), 18 rue de Prony, identifiée au SIREN sous le numéro 302.698.048, RCS PARIS,

Représentée par Madame Claudy BORRAS, clerc de notaire, domiciliée à FLORENSAC, 3 rue des Violettes,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés de ladite Société en date du 7 septembre 2005, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal a été déposée au rang des présentes minutes suivant acte du même jour.

L'ACQUEREUR :

La Société dénommée « **LECROC** », entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège social est c/o SFC, Parc de Crécy, 6 rue Claude Chappe, 69370 SAINT DIDIER AU MONT D'OR, identifiée au SIREN sous le numéro 485 211 817, RCS LYON,

Représentée par Madame Cécile CORCINOS, clerc de notaire, domiciliée à FLORENSAC, 3, rue des Violettes,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une décision de l'associée unique et gérante Madame Marie Thérèse LECROC, en date du 27 décembre 2005, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est ci-annexée.

Par les présentes, le VENDEUR, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend à L'ACQUÉREUR, qui accepte, la pleine propriété des biens immobiliers et mobiliers dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

A / BIENS IMMOBILIERS

I - SITUATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

Il est situé à ANNECY (Haute-Savoie), 9 ter rue Royale, et figure au cadastre de ladite Commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BY	171	9 rue Royale	08a 75ca

II - REGLEMENT DE COPROPRIETE :

Cet ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division (en deux lots numérotés 1 et 2) et règlement de copropriété, aux termes d'un acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY, le 26 novembre 1975, publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le 27 novembre 1975, volume 5755, numéro 37.

Cet acte a été modifié (subdivision du lot 2 en 53 lots numérotés de 3 à 55, et adaptation du règlement de copropriété) aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, le 7 septembre 2005, publié audit bureau le 17 octobre 2005, volume 2005 P, numéro 16124.

III - DESCRIPTION DE LA RESIDENCE :

La RESIDENCE est constituée d'un bâtiment unique, d'une capacité de 53 studios et appartements, composé d'un rez-de-chaussée édifié pour partie sur sous-sol et élevé de quatre étages desservis par deux escaliers et un ascenseur.

Elle comporte principalement :

- en sous-sol : un local technique, une buanderie et une bagagerie,
- au rez-de-chaussée : divers espaces et équipements communs tels que hall d'entrée avec accueil et local à vélos, 8 studios et 2 appartements (lots n°s 3 à 12),
- au premier étage : des espaces communs tels que salon pour le service des petits déjeuners, WC, cuisine, 6 studios et 6 appartements (lots n°s 13 à 24),
- au deuxième étage : 9 studios et 6 appartements (lots n°s 25 à 39),
- au troisième étage : 8 studios et 5 appartements (lots n°s 40 à 52),
- au quatrième étage (partiel) : 1 studio et 2 appartements (lots n°s 53 à 55).

Observation étant ici faite qu'à cette Résidence est attaché de manière indissociable comme étant indispensable à son accès et à sa desserte, mais sans pour autant faire partie de l'assiette foncière de la copropriété sus désignée, le TIERS INDIVIS (soit 53/159èmes) de la parcelle joutante, en nature de cour, cadastrée section BY n° 8 d'une contenance de 3a 72ca.

IV - DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS VENDUS :

1°) AU PREMIER ETAGE :

*** LOT VINGT-ET-UN (21) :**

- a) un appartement portant la référence "RR-1 9" sur les plans, comprenant entrée, séjour avec coin cuisine et placard, une chambre avec placard, couloir, salle de bains avec baignoire et lavabo, W.C. séparé,
- b) les 186 / 10.000èmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble,
- c) et les 2.125 / 100.000èmes des parties communes spéciales aux lots 3 à 55.

Le plan de ce lot est ci-annexé ainsi qu'un plan du niveau concerné.

2°) Et le 1/159^{ème} de la cour joutante et permettant l'accès et la desserte de la RESIDENCE, cadastrée section BY n° 8 pour 3a 72ca.

Du fait de l'affectation de cette parcelle (passage permettant de desservir notamment la RESIDENCE), il est expressément convenu que le droit indivis reposant sur cette parcelle et compris dans la présente vente est strictement indissociable du lot de copropriété désigné au 1°) ci-dessus, bien que ladite parcelle ne fasse pas partie de l'assiette foncière de la copropriété sus visée.

B / BIENS MOBILIERS

* L'ensemble des meubles meublants, objets mobiliers et ustensiles qui garnissent les biens immobiliers vendus sus-désignés, tels qu'ils sont décrits et estimés dans la liste ci-annexée ;

* Ainsi qu'une quote-part indivise du mobilier et du matériel qui équipent les parties communes de la RESIDENCE, tels qu'ils sont décrits dans la liste ci-annexée.

LOI DU 18 DÉCEMBRE 1996 DITE "LOI CARREZ"

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi du 18 décembre 1996, le VENDEUR déclare que la superficie globale des biens immobiliers vendus, répondant aux caractéristiques de ces textes, est de 31,50 m² pour le lot n° 21, ainsi qu'il résulte de l'attestation de mesurage établie le 15 décembre 2005 par Monsieur Claude GINSBURGER, Architecte DPLG, ci-annexée.

EFFET RELATIF

* Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry TISSOT DUPONT, notaire à ANNECY, avec la participation du notaire soussigné, le 6 octobre 2004, publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le 18 novembre 2004, volume 2004 P, numéro 17960.

* Dépôt de pièces suite à transmission universelle de patrimoine par la SA BUILDINVEST, suivant acte reçu par le notaire soussigné, le 5 septembre 2005, publié audit bureau le 3 octobre 2005, volume 2005 P, n° 15281.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles énoncées en deuxième partie du présent acte.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

L'ACQUÉREUR sera à compter de ce jour propriétaire des LOCAUX MEUBLES VENDUS.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la perception des loyers qui seront dus par la Société "LES DUINGOTS" en vertu du bail commercial que lui a conféré l'ACQUÉREUR comme indiqué en deuxième partie du présent acte.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal et global de DEUX CENT CINQUANTE MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS ET UN CENTIME (250.977,01 €), se décomposant comme suit :

Immobilier hors taxe	194.847,00 €
Mobilier hors taxe	15.000,00 €
TVA	41.130,01 €
Total TTC	250.977,01 €

Ce prix a été payé ce jour en totalité par l'ACQUEREUR au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, entière et définitive, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a été effectué par la comptabilité du notaire soussigné.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs siège ou domicile respectifs sus-indiqués.

DÉCLARATIONS FISCALES

Taxation des plus values :

17.5.19,601,
190,01
3.037,01
TTC

Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, ce qui suit, en application de l'article 74 S de l'annexe II au code général des impôts :

- il a son siège à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- il est passible de l'impôt sur les sociétés,
- il dépend, pour ses déclarations de résultats, du Centre des Impôts de La Plaine Monceau, 6 A boulevard de Reims, Paris-17ème.

Il reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des modalités d'imposition de la plus-value et des obligations qui en découlent.

Impôt sur la mutation :

Les parties déclarent ce qui suit :

La présente vente constitue la première mutation de locaux achevés depuis moins de cinq ans, le BIEN VENDU étant achevé depuis le 15 décembre 2005, et entre à ce titre dans le champ d'application de la Taxe à la Valeur Ajoutée.

En effet, le VENDEUR a réalisé des travaux de rénovation lourde qui, compte tenu de leur nature et de leur importance, sont assimilables à des opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeuble au sens de l'article 257-7° du code général des impôts, ainsi qu'il ressort du rescrit fiscal accordé par la Direction Générale des Impôts d'ANNECY le 27 octobre 2004.

La taxe sur la valeur ajoutée (taux : 19,60 %) due s'élève à 41.130,01 €.

Le VENDEUR, redevable légal de la Taxe à la Valeur Ajoutée, précise que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA3 à la Recette des Impôts de LA PLAINE MONCEAU, 6 A boulevard de Reims, 75844 PARIS CEDEX 17, auprès de laquelle il est identifié sous le numéro FR 413 026 980 48.

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le prix de vente des biens immobiliers hors taxe, soit 194.847 €.

FIN DE LA PARTIE NORMALISÉE

Établie sur cinq pages

DEUXIÈME PARTIE

TERMINOLOGIE

- "LE VENDEUR" désigne la Société "BUILDINVEST".
- "L'ACQUÉREUR" désigne la Société « LECROC ».
- "L'ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'ensemble immobilier dont fait partie la RESIDENCE,
- "LA RÉSIDENCE" désigne la Résidence dont fait partie le BIEN VENDU,
- "LE BIEN VENDU" désigne le lot de copropriété vendu.
- "LE MOBILIER" désigne l'ensemble des meubles meublants, objets mobiliers et ustensiles qui garnissent le BIEN VENDU, ainsi qu'une quote-part indivise du mobilier et du matériel équipant les parties communes de la RESIDENCE, nécessaires à son exploitation.
- "LES LOCAUX MEUBLES VENDUS" désigne l'ensemble du BIEN VENDU et du MOBILIER.

PLAN DE LA DEUXIÈME PARTIE

Pour la clarté des développements formant l'objet de la deuxième partie du présent acte, celle-ci est divisée en cinq chapitres comprenant :

- le premier: les conditions générales de la vente
- le second: les dispositions relatives à la construction
- le troisième: les dispositions spécifiques à la résidence de tourisme
- le quatrième: les dispositions fiscales intéressant l'ACQUÉREUR
- le cinquième: les dispositions diverses de la vente.

CHAPITRE I

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

I.1 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le VENDEUR est propriétaire du BIEN VENDU en vertu des faits et actes suivants :

I.1.1 - Acquisition par la SA "BUILDINVEST" :

La société "BUILDINVEST" (devenue depuis la SAS BUILDINVEST comme expliqué ci-après) est propriétaire de la RESIDENCE, qui constitue l'ancien lot n° 2 de l'état descriptif de division du 26 novembre 1975, pour l'avoir acquis du :

Syndicat dénommé "BTP 74 - FEDERATION DES ENTREPRENEURS ET ARTISANS DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS DE HAUTE SAVOIE" dont le siège est à ANNECY, 9 rue Royale,

Aux termes d'un acte reçu par Maître TISSOT-DUPONT, notaire à ANNECY, avec la participation du notaire soussigné, le 6 octobre 2004, publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le 18 novembre 2004, volume 2004 P, numéro 17960.

Moyennant un prix payé, pour partie au comptant et quittancé en l'acte, et dont le solde a été ensuite intégralement payé, ainsi qu'il est constaté par une quittance sous seing privé délivrée par « BTP 74 » le 29 octobre 2004.

I.1.2 - Transmission Universelle de Patrimoine par la SA "BUILDINVEST" à la SAS "BUILDINVEST" (anciennement dénommée "MARLAND") :

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 5 septembre 2005, publié audit bureau le 3 octobre 2005, volume 2005 P, numéro 15281,

Le VENDEUR a procédé au dépôt des pièces relatives :

a) à la transmission universelle du patrimoine de la SA BUILDINVEST sus nommée, en application de l'article 1844-5 alinéa 3 du code civil, à la société dénommée "MARLAND", société par actions simplifiée au capital de 50.750 euros, dont le siège social est à PARIS-1 7ème, 18 rue de Prony, identifiée au SIREN sous le numéro 302 698 048, RCS PARIS, prise en sa qualité d'associée unique de la SA BUILDINVEST, par suite de la dissolution sans liquidation de cette dernière.

b) et au changement de dénomination de la société "MARLAND" sus nommée, ayant adopté la nouvelle dénomination de "BUILDINVEST".

I.2 - ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'entier immeuble dont dépendait l'ancien lot n° 2 dans lequel la RESIDENCE est en cours d'édification appartenait au Syndicat "BTP 74" par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de :

- Monsieur MAILLOT Pierre Raymond Henri, demeurant à MARSEILLE, 2 rue Saint Laurent, époux de Madame LE BARBIER Anne Louise Edmée,

- Madame MAILLOT Gabrielle Marie Louise Claire, épouse de Monsieur BARDET Albert Jean Emile, demeurant à SAINT CYR SUR MER (Var) 32 Allée des Cadiérens,

- Madame Iris Roberte MAILLOT, épouse de Monsieur BISCARET Alfred, demeurant à SINITRA (Maroc) 35 avenue Mohamed El Gorri,

- Monsieur GAUDET Michel, demeurant à CAGNES SUR MER, 12 rue du Piolet, célibataire,

Suivant acte reçu par Maître René RICHARD, notaire à ANNECY le 29 octobre 1973,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques d'ANNECY le 5 décembre 1973 volume 5018 numéro 18.

I.3 - NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

La note de renseignements d'urbanisme afférente au terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, délivrée par la Mairie d'ANNECY le 11 août 2005, contient les prescriptions suivantes :

"A - Droit de préemption :

- Droit de préemption renforcé

- Bénéficiaire : Commune d'ANNECY

C - Servitude d'utilité publique :

- Périmètre de protection d'un monument historique : MH I - MHC

- Site Inscrit

E - Dispositions d'urbanisme :

- Plan d'Occupation des Sols : Zone UA

F - Observations particulières :

- Zone archéologique préventive."

I.4 - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'ENSEMBLE IMMOBILIER est situé dans le périmètre d'une zone soumise au droit de préemption urbain dont est titulaire la Commune d'ANNECY.

Par courrier en date du 30 septembre 2005, la Mairie d'ANNECY a indiqué qu'elle renonçait à l'exercice de son droit de préemption.

I.5 - LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le VENDEUR déclare que la RÉSIDENCE est située dans une zone d'exposition au plomb mais que sa construction ayant débuté après le 31 décembre 1947, elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 32-5 du code de la santé publique.

En conséquence, la présente vente ne nécessite pas la délivrance d'un état des risques d'accessibilité au plomb au sens de l'article précité.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L 32-1 à L 32-5 du code de la santé publique.

I.6 - RÉGLEMENTATION RELATIVE À L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare que, la construction de la RÉSIDENCE ayant débuté après le 1er juillet 1997, elle n'entre par conséquent pas dans le champ d'application du décret du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

I.7 - RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX TERMITES

La RÉSIDENCE n'est pas située dans une zone délimitée en application de l'article 3 de la loi du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

Le VENDEUR déclare et garantit qu'il n'existe pas à sa connaissance dans la RÉSIDENCE de termites.

I.8 - CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que VENDEUR et ACQUÉREUR s'obligent réciproquement à exécuter :

Superficie des locaux

La présente vente entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret du 23 mars 1997 pris pour son application.

La superficie globale du BIEN VENDU soumis à ces dispositions figure dans la désignation qui précède.

Les parties reconnaissent être informées que si la superficie réelle globale de ces biens est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le VENDEUR devra supporter, à la demande de l'ACQUÉREUR, formulée sous peine de déchéance dans l'année du présent acte, une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure. Par contre, si la superficie réelle est supérieure à celle indiquée au présent acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

Règlement de copropriété

L'ACQUÉREUR s'oblige à respecter les dispositions du règlement de copropriété et de son modificatif sus-visés, dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Charges de copropriété

L'ACQUÉREUR s'oblige à supporter à compter de ce jour la part lui incombant dans les charges de copropriété, tant générales que spéciales liées à la Résidence de Tourisme (telles que ces dernières sont définies sous l'article 22 bis du règlement de copropriété ci-après rapporté), et dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

Servitudes

Il supportera les servitudes passives de toute nature grevant ou pouvant grever l'ENSEMBLE IMMOBILIER, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives ; le tout, s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à quiconque plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'est à sa connaissance grevé d'aucune servitude autre que celles qui pourraient résulter du règlement de copropriété et de son modificatif, de la situation naturelle des lieux, des prescriptions d'urbanisme ou de la loi.

Eau, électricité, abonnements divers

L'ACQUÉREUR fera son affaire personnelle, à compter de ce jour, de l'exécution de tous contrats et du paiement de toutes contributions, taxes et abonnements qui ont pu être passés, notamment pour les services de l'eau, de l'électricité et du téléphone, relatifs aux LOCAUX MEUBLES VENDUS.

Impôts

Toutes les sommes, taxes, impôts et contributions de toute nature auxquels le BIEN VENDU peut ou pourra être assujéti à compter de ce jour, seront supportés par l'ACQUÉREUR.

L'ACQUÉREUR supportera la quote-part de la taxe foncière afférente au BIEN VENDU à compter de ce jour, prorata temporis, et la remboursera au VENDEUR à première demande de sa part.

Assurance Incendie

L'ACQUÉREUR adhérera, par le seul fait des présentes, à la police d'assurance contre l'incendie et autres risques souscrite par le Syndic de la copropriété relativement aux parties communes de la RÉSIDENCE, et acquittera la quote-part des primes lui incombant à ce titre en même temps que les charges de copropriété afférentes au BIEN VENDU.

D'autre part, l'ACQUÉREUR devra, à compter de ce jour, assurer le BIEN MEUBLE VENDU à ses frais auprès d'une compagnie agréée par le syndic de la RÉSIDENCE contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, etc..., conformément aux stipulations de l'article 35-2 du règlement de copropriété.

Frais

L'ACQUEREUR paiera tous les frais des présentes et de leurs suites, ainsi que sa quote-part de frais de règlement de copropriété modificatif (250 € TTC par lot).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

II.1 - DOSSIER DE LA CONSTRUCTION DE LA RÉSIDENCE

a) Permis de construire :

Par arrêté en date du 31 janvier 2005 portant le numéro PC 074 010 04 1024, Monsieur le Maire d'ANNECY a délivré au VENDEUR le permis de construire l'autorisant à changer de destination des locaux et à exécuter les travaux nécessaires pour les transformer en Résidence de Tourisme.

Ce permis de construire a été régulièrement affiché sur le site et en Mairie, ainsi qu'il appert d'un procès-verbal de constat établi par Maître Jean-François GAILLARD, Huissier de Justice à ANNECY, le 25 mars 2005.

Par certificat en date du 30 juin 2005, la Mairie d'ANNECY a attesté que ce permis de construire n'a fait l'objet d'aucune procédure de retrait et que le recours gracieux formulé le 30 mars 2005 par le Cabinet BGM pour le compte de la société COGECO, a été rejeté.

Le VENDEUR déclare que, outre le recours ci-dessus analysé, cet arrêté n'a fait à ce jour l'objet d'aucun autre recours gracieux ou contentieux, d'aucune décision de retrait, ni d'aucun déféré administratif, et que par conséquent les autorisations qui en résultent sont désormais définitives.

b) Autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires :

Aux termes d'une réunion en date du 23 octobre 2003, l'Assemblée Générale Extraordinaire des copropriétaires de l'ENSEMBLE IMMOBILIER a autorisé la réalisation des travaux projetés et les modifications et adaptations corrélatives du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division du 26 novembre 1975.

c) Déclaration d'ouverture de chantier :

Le VENDEUR a déclaré en Mairie d'ANNECY le 7 juin 2005, l'ouverture du chantier au 4 avril 2005.

d) Achèvement des travaux :

Une attestation d'achèvement des travaux a été établie par Monsieur Claude GINSBURGER, Architecte DPLG à COLOMBES, en sa qualité de Maître d'Oeuvre d'Exécution de l'opération, le 15 décembre 2005.

La déclaration d'achèvement des travaux de construction de la RÉSIDENCE a été déposée en Mairie d'ANNECY le 15 décembre 2005, laquelle en a accusé réception le même jour.

e) Certificat de conformité :

Le VENDEUR s'oblige à faire toutes diligences pour obtenir au plus tôt le certificat de conformité des travaux prévu par la loi, à en effectuer à ses frais le dépôt aux minutes du notaire soussigné, et à en communiquer copie immédiatement à l'ACQUÉREUR.

De son côté, l'ACQUÉREUR s'interdit de réaliser dans le BIEN VENDU tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance dudit certificat.

Afin d'obtenir le certificat de conformité, le VENDEUR s'engage expressément à utiliser, le cas échéant, la procédure prévue à l'article R.460-5 du code de l'urbanisme, qu'il déclare parfaitement connaître.

f) Assurances de la construction :

Le VENDEUR déclare avoir souscrit auprès de la Compagnie "MUTUELLES DU MANS ASSURANCES – M.M.A." dont le siège est à LE MANS CEDEX 9 (72030), 19 21, rue Chanzy, sous le n° 113 472 164 une police couvrant les risques suivants :

- "tous risques chantier" ,
- "assurance de la responsabilité civile du constructeur non réalisateur",
- "assurance des ouvrages du bâtiment – responsabilité civile décennale des constructeurs,
- "assurance des dommages des ouvrages de bâtiment".

Il déclare également avoir acquitté l'intégralité de la prime prévisionnelle exigible de cette police.

Ainsi que le tout est confirmé ladite Compagnie aux termes d'attestations en date du 6 septembre 2005.

Aux termes d'une autre attestation en date du 13 septembre 2005, la Compagnie M.M.A. a confirmé la « mise en force » de la police Multirisque sus-analysée.

g) Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage :

En vue de l'application de l'article R 238-28 du code du travail, le VENDEUR déclare que la RÉSIDENCE est édifée dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi du 31 décembre 1993.

En conséquence, le VENDEUR s'oblige à remettre à l'ACQUÉREUR un exemplaire du "dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage" visé par l'article L 235-15 du code précité dès qu'il aura procédé à la réception de l'ensemble des travaux de la RÉSIDENCE.

II.2 - GARANTIE DES DÉFAUTS DU BIEN VENDU

Le VENDEUR ne sera tenu que des garanties prévues par le code civil comme étant dues par le vendeur d'immeuble à construire, telles que ci-après relatées, à l'exclusion de celles qui seraient devenues caduques à ce jour.

Pour l'information des parties, sont ici reproduits les articles du code civil suivants:

Article 1642-1 - "*Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction alors apparents.*

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix sur le vendeur s'oblige à réparer le vice"

Article 1646-1 - "*Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1 I 1792-2 et 1792-3 du présent code.*

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble. Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1702-3. "

Article 1648 alinéa 2 - "*Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices apparents. "*

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 bâtiment, 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 mentionnés à l'alinéa précédent 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 du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage. "

II.3 - GARANTIE DE PARFAIT ACHÈVEMENT

Pour l'information des parties, sont ci-après rappelées les dispositions de l'article 1792-6 du code civil :

Article 1792-6 - "La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit, à défaut, judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure demeurée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. "

L'ACQUÉREUR s'engage à signaler au VENDEUR les désordres apparaissant pendant la période de parfait achèvement, dans les meilleurs délais, de manière à permettre au VENDEUR de mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur.

De son côté, le VENDEUR s'oblige à informer l'ACQUÉREUR de toutes réserves additionnelles qui seraient faites au procès-verbal de réception, et à faire tout ce qui sera nécessaire dans le meilleur délai pour que tout désordre apparu puisse être réparé dans le cadre de la garantie de parfait achèvement.

II.4 - GARANTIE DE L'ISOLATION PHONIQUE

Le VENDEUR sera garant de la conformité aux prescriptions légales ou réglementaires en matière d'isolation phonique pendant UNE ANNEE à compter de ce jour, et ce en application des dispositions de l'article L 111-11 du code de la construction et de l'habitation.

II.5 - DURÉE DES GARANTIES

Pour l'information des parties, est dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie sus-visés :

REGIME DE LA GARANTIE	DELAI	POINT DE DÉPART DU DÉLAI
Garantie des vices tât apparus(avant réception ou avant l'expiration du mois suivant le présent acte)	1 AN	Le plus tardif des deux événements: réception des travaux ou expiration du mois suivant le présent acte
Garantie de parfait achèvement	1 AN	Réception des travaux
Garantie de l'isolation phonique	1 AN	Signature du présent acte
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement dissociables	2 ANS	Réception des travaux
Garantie des dommages: -compromettant la solidité de l'ouvrage -le rendant impropre à sa destination - affectant la solidité des éléments d'équipement indissociables	10 ANS	Réception des travaux

II.6 - ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

Pour l'information de l'ACQUÉREUR, les précisions suivantes sont apportées relativement à l'étendue et à la mise en œuvre de l'assurance "Dommage-Ouvrage" dont la souscription par le VENDEUR est relatée au II.1-f) ci-dessus :

a) Cette assurance s'applique, en dehors de toute recherche de responsabilité, et sans franchise, au paiement des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale visée ci-dessus.

b) La durée de cette assurance est de dix ans à compter de la réception des travaux (entre les entreprises et le VENDEUR maître de l'ouvrage).

c) L'ACQUÉREUR a, au regard de cette assurance, la qualité d'assuré. Il se trouve donc, dès le jour du présent acte, subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR découlant de la police sus-visée.

d) Il déclare être informé que la déclaration de sinistre doit nécessairement être faite dans le délai fixé par le contrat qui ne peut être supérieur à cinq jours ouvrés suivant celui où il en a eu connaissance.

Il bénéficiera du droit de réparation et pourra notamment se faire remettre par l'assureur tous documents, tels que les attestations des assureurs de responsabilité des Entreprises, les procès-verbaux de réception, dossiers techniques, etc.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA RÉSIDENTE DE TOURISME

III.1 - CLASSEMENT EN CATÉGORIE "RÉSIDENTE DE TOURISME"

Le VENDEUR rappelle à l'ACQUEREUR qu'aux termes d'une attestation en date du 1er octobre 2004, la Préfecture de la Haute-Savoie a indiqué que *"le projet précité correspond SUR PLANS aux normes techniques de classement d'une résidence de tourisme 3 ETOILES fixées par l'arrêté ministériel du 14 février 1986 modifié"*.

Le VENDEUR s'oblige à faire toute diligence pour que soit obtenu au plus tôt ce classement en "Résidence de Tourisme 3 étoiles" et à en justifier à l'ACQUEREUR à première demande sa part.

III.2 - OBLIGATIONS RELATIVES À LA JOUISSANCE

Pour l'information de l'ACQUÉREUR, sont ici littéralement rapportées les dispositions des articles 11, 18bis et 22bis issus du modificatif au règlement de copropriété sus-visé :

"Article 11. - L'immeuble est à usage commercial, de bureaux, d'habitation et de résidence de tourisme.

"Article 18 bis - CONDITIONS PARTICULIERES DE JOUISSANCE EN CAS DE CLASSEMENT EN "RÉSIDENTE DE TOURISME"

"Pour le cas où tout ou partie des locaux formant les lots privatifs n°s 3 à 55, ainsi que les parties communes spéciales à ces lots telles que ci-dessus définies sous l'article 5 bis, seraient classés en catégorie "Résidence de Tourisme" au sens des dispositions de l'Arrêté du Ministre du Tourisme du 14 février 1986 modifié, les clauses suivantes seront impérativement applicables aux locaux inclus dans ce classement :

"a) les conditions de jouissance des parties tant privatives que communes concernées, devront être conformes aux modes d'utilisation définies à l'article 1er-I de l'arrêté du 14 février 1986 sus-visé, et comporter une obligation durable de location des chambres ou appartements meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans.

"b) la gestion devra être assurée pour l'ensemble de la Résidence de Tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par contrat de louage ou de mandat aux copropriétaires concernés."

"Article 22 bis - CHARGES COMMUNES SPÉCIALES AUX LOTS N°S 3 À

55

« A / Les charges communes spéciales relatives à la conservation, à l'entretien, et à l'administration des parties communes spéciales aux lots n°s 3 à 55, sont réparties entre l'ensemble des seuls copropriétaires de ces lots, au prorata des tantièmes de copropriété de parties communes spéciales attachés à leurs lots respectifs.

B/ Tant que ces lots seront à usage de Résidence de Tourisme, les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun seront réparties entre leurs copropriétaires dans les mêmes proportions que fixées à l'alinéa précédent.

C/ Au cas où tout ou partie de ces lots privatifs viendraient à ne plus être utilisés pour l'exploitation de la Résidence de Tourisme, les copropriétaires des lots n°s 3 à 55, réunis en assemblée générale spéciale, auront à décider, à la majorité prévue à cet effet à l'article 25-f de la loi du 10 juillet 1965, la modification de la répartition des charges communes spéciales visées au B/ ci-dessus rendue nécessaire par ce changement d'usage. Cette nouvelle répartition sera effectuée, conformément à l'article 10 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965, en fonction de l'utilité que ces services collectifs et éléments d'équipement commun présenteront alors à l'égard de chaque lot."

L'ACQUÉREUR déclare avoir parfaites connaissances et compréhension des dispositions ci-dessus rapportées et les accepter sans réserve.

Il s'engage expressément, pour lui et ses ayants-droit et ayants-cause, à les respecter intégralement.

III.3 - BAIL COMMERCIAL

L'ACQUÉREUR a, suivant acte sous-seings-privés en date de ce jour, donné à bail les LOCAUX MEUBLES VENDUS, à titre commercial, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, à la Société "LES DUINGOTS", Société en Nom Collectif au capital de 2.000 €, dont le siège social est Chef Lieu 74410 DUINGT, identifiée au SIREN sous le numéro B 449 538 834, RCS ANNECY.

Ce bail commercial est conclu pour une durée initiale ferme (sauf l'effet du renouvellement dudit bail au profit du locataire dans les conditions du bail et du décret sus cité) de onze années entières et neuf mois consécutifs, prenant effet à compter de ce jour.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FISCALES INTÉRESSANT L'ACQUÉREUR

IV.1 - ASSUJETTISSEMENT DE LA LOCATION À LA TVA

L'ACQUÉREUR rappelant que les LOCAUX MEUBLES VENDUS sont donnés à bail commercial et que les loyers sont assujettis à la T.V.A. en application des dispositions de l'article 261-D-4° du code général des impôts, déclare opter pour le paiement de la T.V.A. conformément aux dispositions de l'article 293 F du code précité, et qu'il accomplira personnellement toutes les formalités administratives découlant de cette option. Il s'engage à renouveler cette option pendant toute la durée de la période donnant lieu à régularisation.

IV.2 - REMBOURSEMENT DU CRÉDIT DE LA TVA SUR L'ACQUISITION

L'ACQUÉREUR déclare qu'il fera son affaire strictement personnelle, sans recours contre le VENDEUR, du remboursement par l'Administration fiscale du crédit de la T.V.A. grevant la présente acquisition, et de l'accomplissement de toutes démarches utiles et nécessaires à cet effet.

IV.3 - RESTITUTION DE LA TVA EN CAS DE REVENTE

L'attention de l'ACQUÉREUR a été attirée, ainsi qu'il le reconnaît, sur les dispositions de l'article 210 -I de l'annexe II au code général des impôts ci-après littéralement reproduites :

"Lorsque des immeubles sont cédés ou apportés avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de leur acquisition ou de leur achèvement et que la cession ou l'apport ne sont pas soumis à la taxe sur le prix total ou la valeur totale de l'immeuble, l'assujetti est redevable d'une fraction de la taxe antérieurement déduite.

"Cette fraction est égale au montant de la déduction diminuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date à laquelle l'immeuble a été acquis ou achevé.

"Sont assimilés à une cession ou un apport la cessation de l'activité ou la cessation des opérations ouvrant droit à déduction ainsi que le transfert entre différents secteurs d'activités d'un assujetti prévus à l'article 213.

"Lorsque le droit à déduction n'a été ouvert qu'après la date de l'acquisition ou de l'achèvement de l'immeuble, la date de l'ouverture du droit à déduction se substitue à cette date.

"Lorsqu'un immeuble acquis ou construit en vue de la vente est utilisé directement par l'assujetti, la date de la première utilisation se substitue à celle de l'acquisition ou de l'achèvement. "

L'ACQUÉREUR déclare en être parfaitement informé et vouloir en faire son affaire personnelle.

IV.4 - EXONÉRATION TEMPORAIRE PARTIELLE DE TAXE FONCIÈRE

Il est rappelé à l'ACQUÉREUR que l'article 1383 du code général des impôts exonère partiellement de la taxe foncière sur les propriétés bâties durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement, notamment les constructions nouvelles.

Toutefois, l'article 1406 du même code subordonne le bénéfice de l'exonération temporaire sus-visée à l'obligation pour le propriétaire de souscrire une déclaration spéciale auprès du Centre des Impôts dont dépend la RÉSIDENCE dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'achèvement des travaux.

L'ACQUÉREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette formalité.

IV.5 - STATUT DES LOUEURS EN MEUBLÉ

L'ACQUÉREUR déclare être parfaitement informé de la réglementation fiscale et sociale en vigueur relative au statut de loueur en meublé professionnel ou à celui de loueur en meublé non professionnel, ainsi que des obligations qui y sont liées, telles qu'elles résultent notamment des dispositions des articles 35 bis, 151 septies, 156-1-1° bis, 260 D, 261 D-4° et 885 R du code général des impôts.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR ni contre le notaire soussigné, du respect de la réglementation et des dispositions sus visées, ainsi que de l'accomplissement par lui même de toutes formalités, déclarations ou démarches quelconques qui seraient nécessaires ou utiles à l'obtention et au maintien à son profit des avantages, notamment fiscaux, attachés à la qualité de loueur en meublé professionnel ou non professionnel, selon le cas.

Spécialement pour le cas où il entendrait bénéficier du statut de loueur en meublé professionnel, l'ACQUÉREUR reconnaît enfin que le notaire soussigné a tout spécialement attiré son attention sur l'obligation d'être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY au titre de la location des biens vendus, soit à titre principal soit à titre secondaire, et vouloir en faire son affaire strictement personnelle, requérant le notaire soussigné de ne pas procéder à ladite immatriculation et le déchargeant de toute responsabilité à cet égard.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

V.1 - DÉPÔTS DES PIÈCES DU PROGRAMME

Les documents suivants ont été déposés au rang des minutes du notaire soussigné, suivant actes reçus par lui, savoir :

1) le 7 septembre 2005 :

* extrait du plan cadastral,

* copie de la demande de permis de construire accompagnée du pouvoir de la Fédération BTP 74 et de la Société BUILDINVEST,

* permis de construire du 30 janvier 2005,

* copie des pièces écrites et des plans constituant le dossier de ce permis de construire, à savoir :

- lettre du syndicat mixte du Lac d'Annecy relative au raccordement au réseau public d'eaux usées,

- visa du Service Départemental de l'architecture et du Patrimoine de France,

- lettre de la Communauté d'Agglomération d'Annecy relative au local Poubelles,

- lettre du Service de l'Eau de la Communauté d'Agglomération d'Annecy relative au changement d'affectation de l'immeuble,

- rapport technique de la DDE concernant l'accessibilité d'un établissement recevant du public,

- rapport d'étude du Service Départemental d'Incendie et de Secours,

- courrier établi par l'architecte complétant le dossier de demande de permis au sujet de bacs conteneurs de déchets, avec liste de pièces jointes,

- notice descriptive de sécurité,

- engagement du maître d'ouvrage sur le respect des règles d'accessibilité aux personnes handicapées,

- notice explicative,

- extrait parcellaire faisant figurer les réseaux d'eaux usées,

- plans de l'immeuble existant :

- plan de masse à l'échelle 1/200,

- plan de façades (côté parc, côté cour, coupe AA, coupe BB) à l'échelle 1/100,

- plan des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, étages 1, 2, 3 et 4) à l'échelle 1/100,

- plans du projet :

- plan de situation à l'échelle 1/15000,

- plan de masse à l'échelle 1/200,

- plan de façades (côté parc, côté cour, coupe AA, coupe BB) à l'échelle 1/100,

- plan des niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée, étages 1, 2, 3 et 4) à l'échelle 1/100,

- plan de superficie des chambres et pièces principales avec hauteur > 220 cm, à l'échelle 1/100,

- volet paysager (notice descriptive, plans, vues)

- plan de bornage à l'échelle 1/200,

* procès-verbal d'affichage du permis sur le site et en Mairie établi par Maître Jean François GAILLARD, huissier de justice à ANNECY, le 25 mars 2005,

* certificat de non recours et de non retrait établi par la Mairie d'Annecy le 30 juin 2005,

* lettre de rescrit fiscal établi par la Direction Générale des Impôts d'Annecy le 27 octobre 2004,

* attestation préfectorale du 1er octobre 2004 relative aux normes techniques d'une résidence de tourisme 3 étoiles ,

* copie de la déclaration d'ouverture de chantier du 4 avril 2005,

* notice descriptive des travaux de la résidence de tourisme pour les ventes à conclure en l'état futur d'achèvement,

* attestation de l'architecte du 6 septembre 2005 constatant la mise "hors d'eau",

* attestation en date du 6 septembre 2005 de souscription de la police d'assurance n° 113 472 164 auprès de la Compagnie MUTUELLES DU MANS ASSURANCES – MMA, couvrant les risques :

- responsabilité civile décennale et hors décennale du CNR,
- tous risques chantier,
- dommages ouvrage sans franchise,
- * note de couverture de la police d'assurance n° 113 472 164 ci-dessus visée,
- * attestation en date du 6 septembre 2005 de paiement de la prime de la police d'assurance n° 113 472 164,
- * note de renseignements d'urbanisme du 11 août 2005,
- * rapport de diagnostic amiante de l'existant (flocage, calorifugeages, faux-plafonds) établi par le Cabinet SOCOTEC le 2 novembre 1998,
- * rapport élargi de diagnostic amiante de l'existant établi par le Cabinet SOCOTEC le 3 décembre 2002,
- * plans de vente par niveaux et de chaque appartement,
- * descriptifs détaillés et chiffrés du mobilier par type d'appartement,
- * descriptif détaillé non chiffré du mobilier des parties communes,
- * grille des prix de ventes des appartements,
- * et copie certifiée conforme du procès-verbal de la délibération de l'Assemblée générale des associés de SAS "BUILDINVEST".

2°) Le 16 septembre 2005 :

- * conditions générales du "CONTRAT D'ASSURANCE DE CHANTIER" souscrit auprès de la Compagnie "MUTUELLES DU MANS ASSURANCES – M.M.A." dont le siège est à LE MANS CEDEX 9 (72030), 19 21, rue Chanzy,
- * conventions spéciales de la police d'assurance "TOUS RISQUES CHANTIER" souscrite auprès de la compagnie M.M.A.,
- * conventions spéciales de l'"ASSURANCE DE LA RESPONSABILITE CIVILE DU CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR" souscrite auprès de la compagnie M.M.A.,
- * conventions spéciales de l'"ASSURANCE DES OUVRAGES DE BATIMENT – RESPONSABILITE CIVILE DECENNALE DES CONSTRUCTEURS" souscrite auprès de la compagnie M.M.A.,
- * conventions spéciales de l'"ASSURANCE DES DOMMAGES DES OUVRAGES DE BATIMENT" souscrite auprès de la compagnie M.M.A.,
- * attestation de la compagnie M.M.A. en date du 13 septembre 2005, confirmant la mise en force de la police Multirisques chantier n° 113 472 164 C, couvrant les garanties :
 - dommages-ouvrage,
 - constructeur non réalisateur,
 - tous risques chantier,
- * attestation valant quittance de paiement de la totalité du prix d'achat avec renonciation à inscrire le privilège de vendeur, établie par le Syndicat "BTP 74" le 29 octobre 2004,
- * protocole d'engagement de prise à bail commercial de la Résidence de Tourisme par la SNC "LES DUINGOTS", en date du 9 mars 2005, avec ses annexes.

3°) Et le 16 décembre 2005 :

- attestation d'achèvement des travaux établie le 15 décembre 2005 par l'Architecte du programme,
- déclaration d'achèvement des travaux établie le 15 décembre 2005, revêtue du récépissé de son dépôt en Mairie du même jour.

V.2 - SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le VENDEUR déclare et garantit que le BIEN VENDU est libre de tout privilège spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, ainsi que de toute publication de saisie.

V.3 - DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR fait les déclarations suivantes :

* Il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition du BIEN VENDU, par suite de redressement ou liquidation judiciaire, de confiscation totale ou partielle de ses biens, ou pour toute autre raison.

* Il n'existe sur le BIEN VENDU aucun droit de préemption non purgé et celui-ci ne fait l'objet d'aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation, et d'une manière générale d'aucun recours susceptible de restreindre son droit d'en disposer.

V.4 - DÉCLARATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'ACQUÉREUR déclare avoir été dès avant ce jour mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes et visées au V.1 ci-dessus.

Il déclare en outre avoir reçu également avant la signature des présentes :

* une copie du règlement de copropriété et de son modificatif,

* ainsi qu'un cahier relié regroupant les principales autres pièces du

Programme :

- permis de construire,
- déclaration d'ouverture de chantier,
- rescrit fiscal,
- attestation de "préclassement" en Résidence de Tourisme 3 étoiles,
- attestations de souscription et de mise en force des assurances de la construction
- déclaration d'achèvement des travaux déposée en Mairie,
- attestation d'achèvement des travaux délivrée par l'Architecte.

Les parties conviennent que les dispositions du présent acte définiront seules leurs droits et obligations réciproques, et qu'en conséquence il n'y aura pas lieu de se rapporter aux conventions antérieurement signées par elles.

L'ACQUÉREUR reconnaît en conséquence que la signature des présentes ainsi que du plan et de la notice des travaux qui y sont annexés, emporte novation sur tous les engagements précédemment contractés à la charge de l'une ou l'autre des parties et sur tous les documents et plans dont il a pu avoir connaissance ou qu'il a pu approuver préalablement aux présentes.

V.5 - DISPENSE DE NOTIFICATION AU SYNDIC

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'adresser au VENDEUR, pris ici en sa qualité de Syndic bénévole, les avis de mutation et notification prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1954 et l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

V.6 - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques d'ANNECY.

Si des inscriptions sont alors révélées, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les 40 jours de la demande qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu.

Les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc du notaire soussigné à l'effet de procéder à toutes rectifications du présent acte qui se révéleraient nécessaires en vue de remplir la formalité de publicité foncière, et notamment à l'effet de signer tous actes complémentaires ou rectificatifs de l'identité des parties, de leur état civil, de la désignation de la RÉSIDENCE ou du BIEN VENDU et de l'origine de propriété.

V.7 - DOCUMENTS ANNEXÉS AU PRÉSENT ACTE

Les documents suivants sont demeurés annexés au présent acte après mention :

- pouvoir de l'ACQUEREUR,
- plan du BIEN VENDU,
- plan du niveau concerné,
- liste du MOBILIER du BIEN VENDU,
- liste du MOBILIER des parties communes de la RESIDENCE,
- attestation de superficie « loi Carrez »,
- rescrit fiscal (lettre de la DSF d'Annecy du 27 octobre 2004),
- note de renseignements d'urbanisme,
- décision de non-préemption de la Mairie d'ANNECY,
- copie de la déclaration d'achèvement des travaux déposée en Mairie,
- copie de l'attestation d'achèvement des travaux établie par l'Architecte,
- attestation préfectorale relative au classement de la RÉSIDENCE,
- copie du bail commercial consenti par l'ACQUÉREUR.

V.8 - AFFIRMATIONS DE SINCÉRITÉ

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

Le notaire soussigné déclare qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

V.9 - ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que :

- la première partie du présent acte contient toutes les énonciations nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.
- l'identité complète du VENDEUR lui a été régulièrement justifiée, au moyen de ses statuts et d'un extrait d'immatriculation de moins de trois mois.
- l'identité complète de l'ACQUÉREUR lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur vingt-trois pages.
(dont cinq pour la partie normalisée)

La lecture des présentes a été donnée aux parties par le notaire soussigné qui a recueilli leurs signatures.

A FLORENSAC,
Au siège de l'Office Notarial,
Les an, mois et jour susdits,
Et le notaire a signé le même jour.

SUIVENT LES SIGNATURES

2h.

"LECROC"

ANNEXE A UN ACTE.
REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ

EURL au capital de 1.000 €
C/o SFC, Parc de Crécy, 6 rue Claude Chappe
69370 SAINT DIDIER AU MONT D'OR
R.C.S. LYON 485 211 817

PROCES VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE

L'AN DEUX MILLE CINQ,

Le 27 12 05

Madame Marie-Thérèse LECROC, associée unique et gérante de l'EURL LECROC,
a pris les résolutions suivantes, relatives à l'ordre du jour ci-après rappelé :

ORDRE DU JOUR

- * Acquisition du lot meublé n° 21 de la Résidence ROYALE située à ANNECY,
- * Bail commercial à consentir à la Société LES DUINGOTS,
- * Pouvoirs à donner pour la signature des actes.

PREMIERE DECISION

L'associée unique, connaissance prise du projet d'acte établi par Maître Patrick MOUIAL, notaire à FLORENSAC (Hérault), qu'elle approuve dans toutes ses dispositions, décide d'acquérir de :

La Société dénommée **BUILDINVEST**, Société par Actions Simplifiée au capital de 6.000.000 €, dont le siège est à PARIS (75017), 18 rue de Prony, identifiée au SIREN sous le numéro 302.698.048, RCS PARIS :

Dans la Résidence ROYALE, d'une capacité de 53 studios et appartements, provenant de la subdivision du lot n°2 d'un immeuble en copropriété situé à ANNECY (Haute-Savoie), 9 ter rue Royale, figurant au cadastre de ladite Commune sous les relations suivantes :

Section	N°	Liendit	Surface
BY	171	9 rue Royale	08a 75ca

1°) AU PREMIER ETAGE :

* LOT VINGT-ET-UN (21) :

- a) un appartement portant la référence "RR-19" sur les plans, comprenant entrée, séjour avec coin cuisine et placard, une chambre avec placard, couloir, salle de bains avec baignoire et lavabo, W.C. séparé,
- b) les 186 / 10.000èmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble,
- c) et les 2.125 / 100.000èmes des parties communes spéciales aux lots 3 à 55.

La superficie « loi Carrez » de ce lot, résultant de l'attestation de mesurage établie par l'Architecte du programme, est de 31,50 m².

HTL

2°) Et le 1/159^{ème} de la cour joutante et permettant l'accès et la desserte de la RESIDENCE, cadastrée section BY n° 8 pour 3a 72ca.

Du fait de l'affectation de cette parcelle (passage permettant de desservir notamment la RESIDENCE), il est expressément convenu que le droit indivis reposant sur cette parcelle et compris dans l'acquisition à réaliser est strictement indissociable du lot de copropriété désigné au 1°) ci-dessus, bien que ladite parcelle ne fasse pas partie de l'assiette foncière de la copropriété sus visée.

* Ainsi que l'ensemble des meubles meublants, objets mobiliers et ustensiles qui garnissent les biens immobiliers acquis et une quote-part indivise du mobilier et du matériel qui équipent les parties communes de la RESIDENCE, tels qu'ils sont décrits dans les listes approuvées par la gérante.

Cette acquisition aura lieu moyennant le prix principal et global de DEUX CENT CINQUANTE MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX-SEPT EUROS ET UN CENT (250.977,01 €), se décomposant en :

Immobilier hors taxe	194.847,00 €
Mobilier hors taxe	15.000,00 €
TVA	41.130,01 €
Total TTC	250.977,01 €

Ce prix sera payable au comptant à la signature de l'acte authentique, ainsi que les honoraires dus à la SARL BUILDINVEST TRANSACTIONS, s'élevant à 37.503 € TTC.

La société retirera quittance de toutes sommes payées et fera toutes affirmations prescrites par la Loi relativement à la sincérité du prix de vente.

La société sera propriétaire et aura la jouissance à compter de l'acte authentique par la perception des loyers du fait que la société donnera le jour de la signature de l'acte authentique d'achat les biens à bail commercial à la Société "LES DUINGOTS".

Plus généralement, cette vente devra avoir lieu sous les autres conditions particulières, générales et de droit en pareille matière, telles que figurant dans le projet d'acte sus visé.

DEUXIEME DECISION

L'Associée unique, connaissance prise du projet de bail communiqué, décide de donner à bail commercial, pour une durée de 11 années entières et 9 mois consécutifs à compter de l'acte authentique objet de la première décision ci-dessus,

A la Société "LES DUINGOTS", Société en Nom Collectif au capital de 2.000 €, dont le siège social est Chef Lieu 74410 DUINGT, identifiée au SIREN sous le numéro B 449 538 834, RCS ANNECY.

Les locaux meublés dont l'acquisition fait l'objet de la première décision ci-dessus et ce moyennant un loyer annuel de 12.663 € Hors Taxe.

TROISIEME DECISION

L'Associée unique donne tous pouvoirs à l'effet de régulariser les actes ci-dessus, savoir :

- a) le bail commercial, à la gérance,

HTL

b) et pour l'acte d'acquisition, ainsi que toutes pièces complémentaires, et pour accomplir toutes formalités subséquentes, avec faculté pour les mandataires d'agir séparément et de substituer :

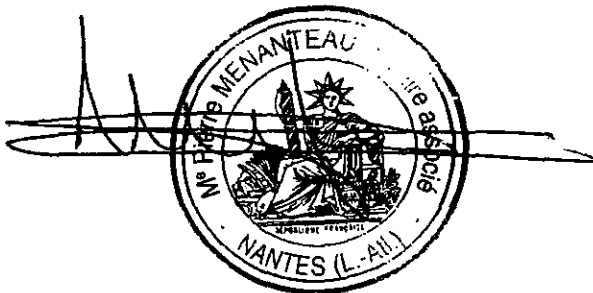
- à la gérance,
- et à tout clerc de Maître Patrick MOUIAL, notaire à FLORENSAC,

Étant précisé qu'en cas de signature dudit acte par le clerc de notaire sus-nommé, ce clerc sera bien et valablement déchargé de l'exécution de son mandat par la seule signature dudit acte dans les termes du projet susvisé.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Mme Marie-Thérèse LECROC
Associée Unique et Gérante



M. MENANTEAU _____

notaire associé à Nantes,

certifie la signature de

Mme Marie-Thérèse LECROC

apposée ci-contre

Nantes, le 7 décembre 2005

Résidence Royale

DESCRIPTIF DETAILLE MOBILIER - EQUIPEMENT

LISTE DU MOBILIER EQUIPANT LES 2 PIECES

SEJOUR		Quantité
Porte manteau		1
Lampe table déjeuner + travail		1
Mini lampadaire canapé lit		2
Canapé lit 200 x 160		1
Lampadaire		1
Table basse		1
Fauteuil		1
Kit lit		1
Table déjeuner		1
Chaises déjeuner		4
Télévision		1
Meuble TV		1
Mini chaîne HI FI		1
Coffre fort		1
Placard penderie		1
Rideau (occultation)		1
Tableau ou photo encadrée		2
CHAMBRE		
Lit 200 x 160		1
Kit lit		1
Tables chevet		2
Lampes de chevet		2
Placard penderie		1
Rideau (occultation)		1
Tableau ou photo encadrée		1
COIN CUISINE		
Kitchenette comprenant :		1
Réfrigérateur		1
Four à Micro-ondes		1
Hôte		1
Plaques vitrocéramique 2 feux		1
Évier		1
Meuble haut		1
Meuble bas		1
Bissel		1
Kit vaisselle (assiettes couvertes)		1
Grille pain		1
Cafetière		1
Poubelle		1
SALLE DE BAIN		
Sèche cheveux		1
Applique miroir lavabo		1
Porte savon		1
Pare-douche		1
Poubelle		1
Boule balai WC		1
Porte serviette		1
Porte papier toilette		1
Miroir de lavabo		1
Meuble sous lavabo		1
Fil linge		1
Une quote-part du mobilier des parties communes dont détail figure en annexe		
TOTAL MOBILIER	15 000,00 €	

N° des lots concernés :

RR-08

RR-10 - RR-11 - RR-12 - RR-19 - RR-110 - RR-111 - RR-112

RR-21 - RR-22 - RR-29 - RR-210 - RR-212 - RR-214

RR-31 - RR-32 - RR-38 - RR-310 - RR-312

RR-41 - RR-43

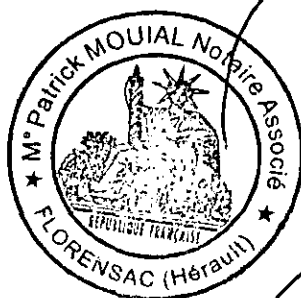
ANNEXE A UN ACTE
REÇU CE JO
PAR LE NOTAIRE S.

Signature

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne la société « BUILDINVEST » par la production d'un extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés de PARIS, et en ce qui concerne la société « LECROC » par la production d'un extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés de LYON.

Et il certifie le présent document contenu sur 28 pages dont 5 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

Fait à Florensac le 12 janvier 2006.



Handwritten signature of M. Patrick Mouial.