



DÉCISION

N° : 2024-136

Exécutoire le : 19 JUIN 2024

Publiée/Notifiée le : 19 JUIN 2024

Visée le 19 JUIN 2024

FONCIER

Délégation du droit de préemption urbain à la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE pour la cession d'un local d'activité cadastré section AN n° 73, situé 74 Place Jules Masse – SERRIERES-EN-CHAUTAGNE

Le Président de Grand Lac,

- Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 5211-10,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-3 et R. 211-1 et suivants relatifs au droit de préemption,
- Vu les statuts de Grand Lac dont la dernière version a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 17 juillet 2023,
- Vu la délibération du conseil communautaire de Grand Lac en date du 21 juin 2022 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Chautagne,
- Vu la délibération du conseil communautaire de Grand Lac en date du 22 juin 2017 instaurant le droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire de Grand Lac sur toutes les zones classées en zones urbaines "U" et en zones à urbaniser "AU", tous indices confondus, modifiée par délibérations du conseil communautaire en date du 13 novembre 2019 et du 19 juillet 2022,
- Vu les délibérations du conseil communautaire en date du 28 juillet 2020, 23 mars 2021, 22 juin 2021, 21 mars 2023 et 30 janvier 2024 portant délégation du conseil communautaire au Président, pour d'une part user, rejeter et négocier les droits de préemption dont Grand Lac est titulaire ou délégataire et, d'autre part, déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;
- Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) de Maître Magali MONGELLAZ, notaire à Chambéry (73000), reçue en commune le 13 avril 2024, portant sur le bien vendu cadastré section AN n° 73, lot N°2, d'une surface de 30,15 m², situé 74 Place Jules Masse, sur la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE, appartenant à CRISTAL HABITAT, au prix de 20 000,00 € (annexe 1). Une demande de pièces complémentaires a été adressée à Maître Magali MONGELLAZ le 4 juin 2024 (annexe 2) et dont les pièces en réponse ont été réceptionnées le 12 juin 2024 (annexe 3),

Considérant que depuis le 1^{er} janvier 2017, Grand Lac exerce la compétence en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, qui emporte compétence en matière de droit de préemption.

Considérant que la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE a sollicité Grand Lac en vue d'exercer une préemption sur la DIA portant sur la cession d'un local d'activité en copropriété, représentant le lot n° 2 d'une surface de 30,15 m², cadastré section AN n° 73, située 74 Place Jules Masse, sur la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE (Extrait de zonage – annexe 4).

Considérant que ce bien est classé en zone UA1 au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Chautagne, et identifié dans un linéaire commercial au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme. En effet, dès novembre 2023, la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE a participé à la création de boutiques artisanales éphémères, en mettant à disposition un local au centre-bourg. L'objectif de cette action a été de permettre à une quinzaine de jeunes artisans locaux de mettre en avant leur savoir-faire, de soutenir l'artisanat local, et d'impulser une dynamique économique en leur proposant une vitrine commerciale afin de vendre leurs créations. Le bilan de cet événement a été très positif qualitativement de la part des artisans, mais également quantitativement avec une fréquentation de 220 visiteurs sur 2 week-ends et un chiffre d'affaires total d'un montant de 4 735 €.

Cette action innovante et ses résultats ont conduit la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE au souhait d'acquérir son propre local pour le dédier à des opérations similaires de soutien à l'économie locale et artisanale.

Considérant que la préemption est envisagée conformément à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, dans l'intérêt général, en ce qu'elle permet à la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE de se doter d'un local pour organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques.

Conformément au souhait de Grand Lac et de la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE, en application de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, il est proposé de déléguer le droit de préemption urbain à la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE, pour la déclaration d'intention d'aliéner mentionnée ci-avant.

DÉCIDE :

ARTICLE 1 : DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN A LA COMMUNE DE SERRIERES-EN-CHAUTAGNE

De déléguer à la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE son droit de préemption urbain portant sur la cession d'un local d'activité en copropriété, représentant le lot n° 2 d'une surface de 30,15 m², cadastré section AN n° 73, située 74 Place Jules Masse, sur la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE.

ARTICLE 2 : NOTIFICATIONS

Cette décision sera exécutoire dès sa signature et son dépôt, au titre du contrôle de légalité, en Préfecture de la Savoie.

Cette décision, une fois exécutoire, pourra être contestée :

1. Par la voie du recours gracieux, dans les deux mois suivant son caractère exécutoire, par lettre adressée à Grand Lac, le silence gardé pendant deux mois valant rejet.
2. Par la voie du recours contentieux dans les deux mois suivant son caractère exécutoire, par introduction d'une instance auprès du Tribunal administratif de Grenoble (2 Place de Verdun – 38000 GRENOBLE).

Aix-les-Bains, le 18 juin 2024,

Le Président
Renauld BERETTI



Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires¹.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [🔗](#)

- Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
 - Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
 - Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- Demande d'acquisition d'un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
 - Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : 13/04/2024 N° d'enregistrement : 2024-05

Prix moyen au m² :

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

Prénom 1

Profession 1 (facultatif) (6) :

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession 1 (facultatif) (6) :

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

CRISTAL HABITAT

Société Anonyme d'économie mixte

N° SIRET

747020345

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer le nombre de co-Indivisaire(s) : et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213, 1 du Code de l'urbanisme

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : [REDACTED]
Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : [REDACTED]
Numéro : [REDACTED] Voie : 1 place du Forum
Lieu-dit : Le Cristal Localité : CHAMBERY
Pays : [REDACTED] Division territoriale (si international) : [REDACTED]
Code postal : 73000 BP : [REDACTED] Cedex : [REDACTED]
Téléphone (facultatif) : [REDACTED] Indicatif (facultatif) : [REDACTED]
Adresse électronique (facultatif) : [REDACTED]@[REDACTED]

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? Oui Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : [REDACTED]
Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : [REDACTED]
Numéro : [REDACTED] Type de voie : [REDACTED] Nom de la voie : 74 Place Jules Masse
Lieu-dit : 74 PLACE JULES MASSE
Localité : SERRIERES-EN-CHAUTAGNE
Code postal : 73310 BP : [REDACTED] Cedex : [REDACTED]
Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 00ha 04a 60ca

Références cadastrales de la parcelle

| Préfixe | Section | N° | Lieu-dit (quartier, arrondissement) | Localité | superficie |
|---------|---------|----|--|------------------------|------------------|
| | AN | 73 | 74 PLACE JULES MASSE | SERRIERES-EN-CHAUTAGNE | 00 ha 04 a 60 ca |
| | | | | | |
| | | | | | |

i Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) Oui Non

C - Désignation du bien

Immeuble

Non bâti Bâti sur terrain propre
 Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : [REDACTED]
En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : [REDACTED]

Nature des droits cédés

Pleine Propriété Nue-Propriété Usufruit

Nature du sol en superficie (m²)

| | | | | | |
|-----------|-----------------|---------|------------------|---------------------|--------|
| Terres | Prés | Vergers | Vignes | Bois | Landes |
| | | | | | |
| Carrières | Eaux cadastrées | Jardins | Terrains à bâtir | Terrains d'agrément | Sol |
| | | | | | |

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

Bâtiments vendus en totalité (11) :

Surface construite au sol (m²) : Surface utile ou habitable (m²) :

Nombre de : Niveaux Appartements Autres locaux

Caractéristiques du bien (division en volumes)

Vente en volumes N° des volumes :

Caractéristiques du bien (copropriété)

Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés :

Le bien est achevé depuis : Plus de 4 ans Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèses depuis : Plus de 10 ans Moins de 10 ans

| N° du lot | Bâtiment | Étage | Quote-part des parties communes | Nature | Surface utile ou habitable |
|-----------|----------|-------|---------------------------------|---------------------|----------------------------|
| 2 | | 0,0 | 436 / 10000 | Un local d'activité | 30,15 m ² |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? Oui Non (i) Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : Nombre de parts cédées :

Désignation des droits : Nombre total de parts :

Nature :

Numéro des parts :

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? Oui Non

D - Usage et occupation (14)

Usage (i) Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

Habitation Professionnel Commercial Agricole

Autre (préciser) :

Occupation

- Par le(s) propriétaire(s)
 Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.
 Sans occupant
 Autre (préciser) : Par l'acquéreur

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.
 Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : Oui Non

Préciser la nature : En attente etat hypothécaire Indiquer si rente viagère antérieure : Oui Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente hors commission (en chiffres) : 20 000,00 (en lettres) : vingt mille euros

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) :

Évaluation hors commission (en chiffres) : (en lettres) :

Dont éventuellement inclus : Mobilier : Autres :

Vente indissociable d'autres biens : Oui Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalité de paiement

Comptant à la signature de l'acte authentique À terme (préciser) :

Si commission, montant : TTC HT

À la charge de : Acquéreur Vendeur

Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'alléation :

Évaluation de la contrepartie :

Rente viagère Montant annuel : Montant comptant :

Bénéficiaire(s) de la rente :

Droit d'usage et d'habitation Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit :

Autres modalités de transfert

Échange

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant : [REDACTED]

Propriétaires contre-échangistes :
[REDACTED]

Apports en société

Bénéficiaire : [REDACTED] Estimation du bien apporté : [REDACTED]

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : [REDACTED] Estimation des locaux à remettre (dation) : [REDACTED]

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : [REDACTED]

2 - Adjudication (16)

Volontaire Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : [REDACTED] Montant de la mise à prix : [REDACTED]

Lieu de l'adjudication : [REDACTED]
[REDACTED]

3 - Donation (17)

Oui Non

G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage : SINIGAGLIA Prénom : Sylvie

Profession : artisan coiffeuse

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant : Prénom du représentant :

Dénomination : Forme juridique :

N° SIRET : [REDACTED]

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : [REDACTED]

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : [REDACTED]

Numéro : [REDACTED] Voie : 169 route de la Prairie

Lieu-dit : [REDACTED] Localité : SERRIERES-EN-CHAUTAGNE

Pays : [REDACTED] Division territoriale (si international) : [REDACTED]

Code postal : 73310 BP : [REDACTED] Cedex : [REDACTED]

Téléphone (facultatif) : 04.79.63.31.93 [REDACTED] Indicatif (facultatif) : [REDACTED]

Adresse électronique (facultatif) : [REDACTED]@[REDACTED]

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).

3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.

Fait à : Chambéry

Le : 4 avril/2024 /


OFFICE NOTARIAL DU CHATEAU
Me Magali MONGELLAZ
21 rue de Boigne - BP638
73006 CHAMBERY Cedex
Signature et cachet s'il y a lieu

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

Me MONGELLAZ

Prénom

Magali

Qualité

Notaire

Adresse électronique :

magali.mongellaz@73001.notaires.fr

@

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : 21 rue de Boigne

Lieu-dit : _____

Localité : Chambéry Pays : _____

Code postal : 73000 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 04.79.70.55.86 Indicatif si International) : + _____

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.
Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.
Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'Informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données
3 Place de Fontenoy
TSA 80715
75334 Paris Cedex 07

VENTE CRISTAL HABITAT / SINIGAGLIA/1008202/MMA/AP/ /

Département :
SAVOIE

Commune :
SERRIERES-EN-CHAUTAGNE

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/02/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

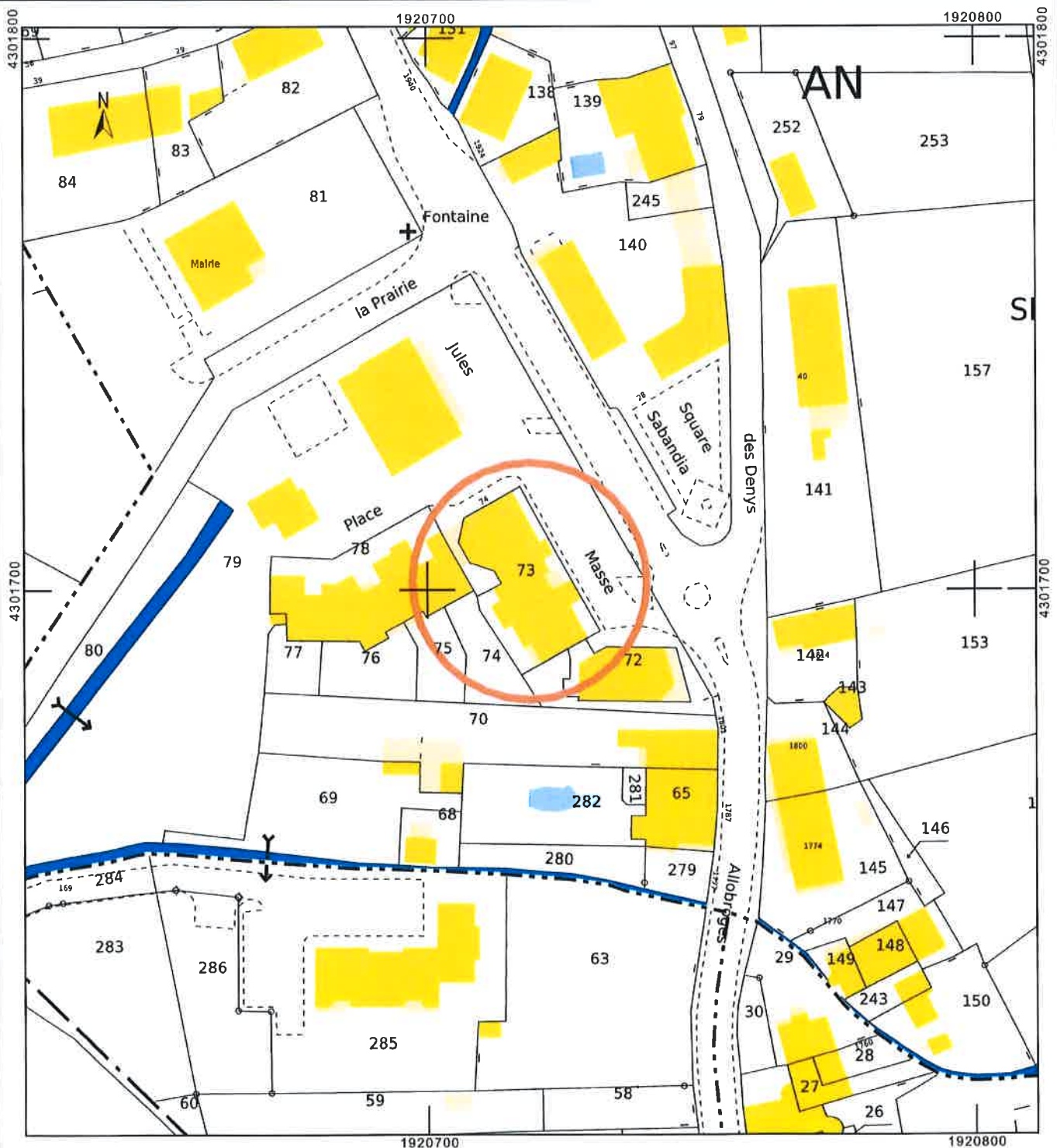
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la SAVOIE
51, rue de la République BARBERAZ
73018
73018 CHAMBERY CEDEX
tél. 04 79 96 43 21 -fax 04 79 96 44 70
sdif.savole@dglf.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires¹.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien 

- Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
 - Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
 - Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- Demande d'acquisition d'un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
 - Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : ____ / ____ / ____ N° d'enregistrement : _____

Prix moyen au m² : _____

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1 _____

Prénom 1 _____

Profession 1 (facultatif) (6) : _____

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom _____

Prénom _____

Profession 1 (facultatif) (6) : _____

Pour une personne morale (7) :

Dénomination _____

Forme juridique _____

CRISTAL HABITAT _____

Société Anonyme d'économie mixte _____

N° SIRET _____

747020345 _____

Nom d'usage du représentant _____

Prénom du représentant _____

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : _____ et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A.213-1 du Code de l'urbanisme

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : [REDACTED]
Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : [REDACTED]
Numéro : [REDACTED] Voie : 1 place du Forum [REDACTED]
Lieu-dit : Le Cristal [REDACTED] Localité : CHAMBERY [REDACTED]
Pays : [REDACTED] Division territoriale (si International) : [REDACTED]
Code postal : 73000 [REDACTED] BP : [REDACTED] Cedex : [REDACTED]
Téléphone (facultatif) : [REDACTED] Indicatif (facultatif) : [REDACTED]
Adresse électronique (facultatif) : [REDACTED]@[REDACTED]

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? Oui Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : [REDACTED]
Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : [REDACTED]
Numéro : [REDACTED] Type de voie : [REDACTED] Nom de la voie : 74 Place Jules Masse [REDACTED]
Lieu-dit : 74 PLACE JULES MASSE [REDACTED]
Localité : SERRIERES-EN-CHAUTAGNE [REDACTED]
Code postal : 73310 [REDACTED] BP : [REDACTED] Cedex : [REDACTED]

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 00ha 04a 60ca

Références cadastrales de la parcelle

| Préfixe | Section | N° | Lieu-dit (quartier, arrondissement) | Localité | superficie |
|---------|---------|----|--|------------------------|------------------|
| | AN | 73 | 74 PLACE JULES MASSE | SERRIERES-EN-CHAUTAGNE | 00 ha 04 a 60 ca |
| | | | | | |
| | | | | | |

 Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) Oui Non

C - Désignation du bien

Immeuble

Non bâti Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : [REDACTED]

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : [REDACTED]

Nature des droits cédés

Pleine Propriété Nue-Propriété Usufruit

Nature du sol en superficie (m²)

| | | | | | |
|-----------|-----------------|---------|------------------|---------------------|--------|
| Terres | Prés | Vergers | Vignes | Bois | Landes |
| | | | | | |
| Carrières | Eaux cadastrées | Jardins | Terrains à bâtir | Terrains d'agrément | Sol |
| | | | | | |

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

Bâtiments vendus en totalité (11) :

Surface construite au sol (m²) : Surface utile ou habitable (m²) :

Nombre de : Niveaux Appartements Autres locaux

Caractéristiques du bien (division en volumes)

Vente en volumes N° des volumes :

Caractéristiques du bien (copropriété)

Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés :

Le bien est achevé depuis : Plus de 4 ans Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèses depuis : Plus de 10 ans Moins de 10 ans

| N° du lot | Bâtiment | Étage | Quote-part des parties communes | Nature | Surface utile ou habitable |
|-----------|----------|-------|---------------------------------|---------------------|----------------------------|
| 2 | | 0,0 | 436 / 10000 | Un local d'activité | 30,15 m ² |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? Oui Non *(i) Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.*

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : Nombre de parts cédées :

Désignation des droits : Nombre total de parts :

Nature :

Numéro des parts :

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? Oui Non

D - Usage et occupation (14)

Usage *(i)* Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

Habitation Professionnel Commercial Agricole

Autre (préciser) :

Occupation

- Par le(s) propriétaire(s)
 Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire
 Sans occupant
 Autre (préciser) : Par l'acquéreur

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.
 Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : Oui Non

Préciser la nature : En attente état hypothécaire Indiquer si rente viagère antérieure : Oui Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente hors commission (en chiffres) : 20 000,00 (en lettres) : vingt mille euros

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Évaluation hors commission (en chiffres) : _____ (en lettres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : _____ Autres : _____

Vente Indissociable d'autres biens : Oui Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalité de paiement

Comptant à la signature de l'acte authentique À terme (préciser) :

Si commission, montant : _____ TTC HT

À la charge de : Acquéreur Vendeur

Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'allénation :

Évaluation de la contrepartie : _____

Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente :

Droit d'usage et d'habitation Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

Échange

Désignation des biens reçus en échange :

Montant de la soulte le cas échéant : [REDACTED]

Propriétaires contre-échangistes :
[REDACTED]

Apports en société

Bénéficiaire : [REDACTED] Estimation du bien apporté : [REDACTED]

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : [REDACTED] Estimation des locaux à remettre (dation) : [REDACTED]

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : [REDACTED]

2 - Adjudication (16)

Volontaire Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : [REDACTED] Montant de la mise à prix : [REDACTED]

Lieu de l'adjudication : [REDACTED]

3 - Donation (17)

Oui Non

G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage : SINIGAGLIA Prénom : Sylvie

Profession : artisan coiffeuse

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant : Prénom du représentant :

Dénomination : Forme juridique :

N° SIRET : [REDACTED]

Adresse de l'acqureur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : [REDACTED]

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : [REDACTED]

Numéro : [REDACTED] Voie : 169 route de la Prairie

Lieu-dit : [REDACTED] Localité : SERRIERES-EN-CHAUTAGNE

Pays : [REDACTED] Division territoriale (si international) : [REDACTED]

Code postal : 73310 BP : [REDACTED] Cedex : [REDACTED]

Téléphone (facultatif) : 04.79.63.31.93 Indicateur (facultatif) : [REDACTED]

Adresse électronique (facultatif) : [REDACTED]@[REDACTED]

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).

3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.

OFFICE NOTARIAL DU CHATEAU

M^e Magali MONGELLAZ

21 rue de Boigne - BP638
73006 CHAMBERY Cedex



Fait à : Chambéry

Le : 4 avril/2024 / _____

Signature et cachet s'il y a lieu

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

Me MONGELLAZ

Prénom

Magali

Qualité

Notaire

Adresse électronique :

magali.mongellaz@73001.notaires.fr

@

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : 21 rue de Boigne

Lieu-dit : _____

Localité : Chambéry

Pays : _____

Code postal : 73000 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 04.79.70.55.86 _____ Indicateur si international) : + _____

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite. Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'alléner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'Informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données
3 Place de Fontenoy
TSA 80715
75334 Paris Cedex 07

VENTE CRISTAL HABITAT / SINIGAGLIA/1008202/MMA/AP/ /

Département :
SAVOIE

Commune :
SERRIERES-EN-CHAUTAGNE

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/02/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

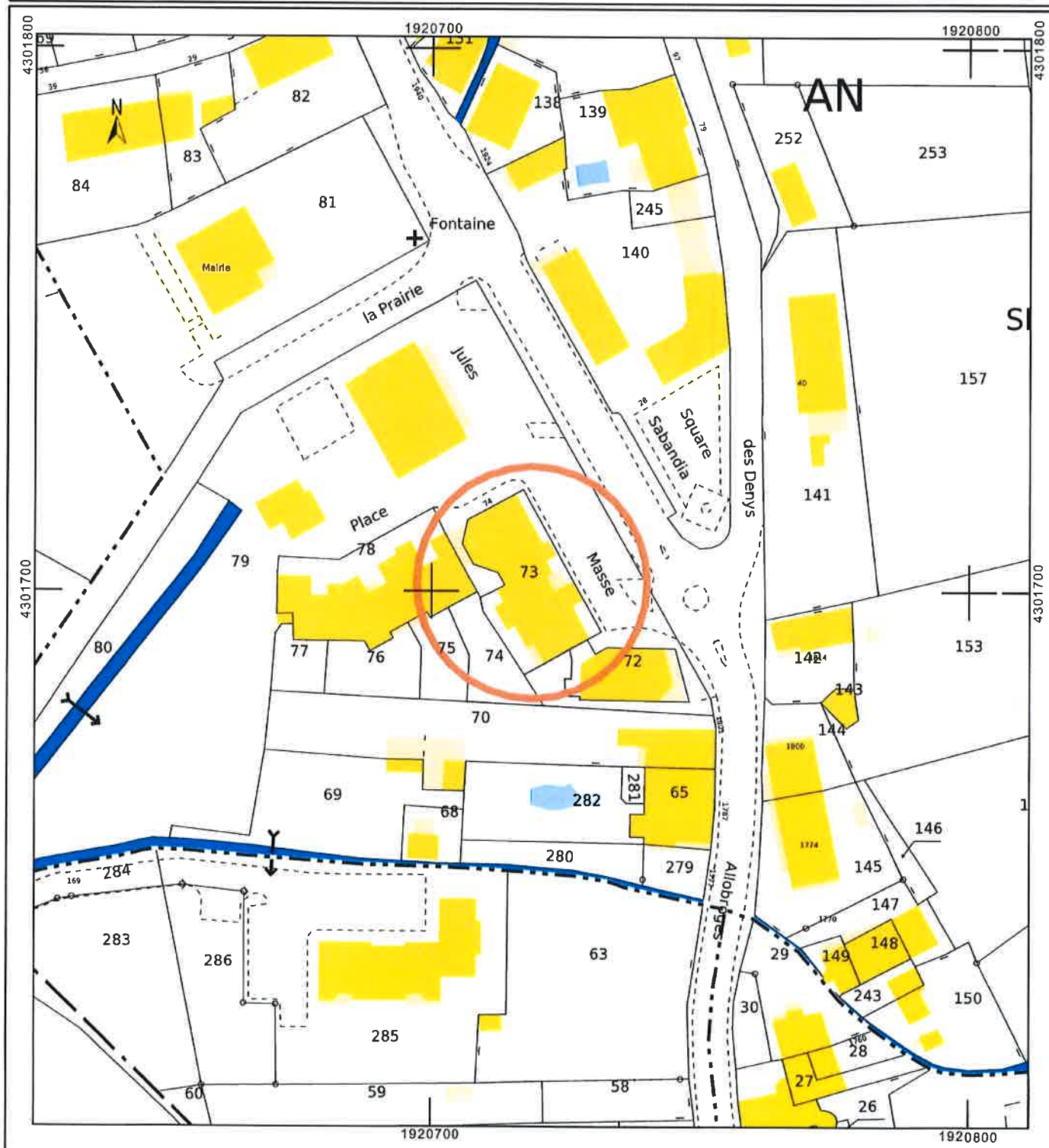
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF de la SAVOIE
51, rue de la République BARBERAZ
73018
73018 CHAMBERY CEDEX
tél. 04 79 96 43 21 -fax 04 79 96 44 70
sdif.savoiie@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



BP 638 - 21 rue de Boigne
73006 - CHAMBERY Cedex
Parkings :
Hôtel de Ville, des Halles, Château,
Palais de Justice, Curial

Tél : 04 79 70 55 86

e-mail :
accueil@73001.notaires.fr
magali.mongellaz@73001.notaires.fr
marc.thomas@73001.notaires.fr

Notaire Assistant
Alexandre PARPILLON

Service expertises et
transactions
negociation@73001.notaires.fr

Etude ouverte
du lundi au vendredi
de 9 h 00. à 12h00. et de 14h. à 18h
et le samedi sur rendez-vous
de 9h00 à 12h00

Les notaires et leurs collaborateurs
reçoivent sur rendez-vous

Tout paiement doit être effectué par
Virement bancaire pour les
sommes supérieures à 3.000 €

MAIRIE DE SERRIERES-EN-
CHAUTAGNE
1924 D 991

73310 SERRIERES-EN-
CHAUTAGNE

Chambéry, le 4 avril 2024

1008202 /MMA /AP /

LR avec AR 1A 212 028 3466 8

Objet : Droit de préemption urbain

Madame, Monsieur,

L'office notarial est chargé d'établir la vente par CRISTAL HABITAT au profit de Madame Sylvie SINIGAGLIA.

Conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain, je vous adresse une déclaration d'intention d'aliéner.

Veuillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma sincère considération.

Maître Magali MONGELLAZ


OFFICE NOTARIAL DU CHATEAU

Me Magali MONGELLAZ
21 rue de Boigne - BP638
73006 CHAMBERY Cedex

COURRIER ARRIVE

13 AVR. 2024

MAIRIE DE SERRIERES-EN-CHAUTAGNE



Dossier suivi par Sylvie LEFANT
T. 04 79 61 83 30
s.lefant@grand-lac.fr

Réf : F/24-026
LRAR n° 2C 169 283 3720 3

Maître Magali MONGELLAZ
Office notarial du Château
21 Rue de Boigne – BP638
73006 CHAMBERY CEDEX

Aix-les-Bains, le 04 juin 2024

OBJET : Commune de SERRIERES EN CHAUTAGNE
Déclaration d'intention d'aliéner Vente CRISTAL HABITAT

Maître,

Vous avez adressé à la mairie de SERRIERES EN CHAUTAGNE une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), reçue en commune le 13/04/2024, concernant la vente de biens, appartenant à la CRISTAL HABITAT, cadastré section AN n° 73, lot n° 2, d'une surface de 30,15 m², située 74 Place Jules MASSE, sur la commune de SERRIERES EN CHAUTAGNE.

La vente du tènement bâti est réalisée au prix de 20 000 €.

Par arrêté du Préfet de Savoie du 17 novembre 2016, la Communauté d'Agglomération du Lac du Bourget, la Communauté de communes du canton d'Albens et la Communauté de communes de Chautagne ont fusionné au 1^{er} janvier 2017 pour former la nouvelle communauté d'agglomération dénommée Grand Lac.

Cette nouvelle entité est ainsi compétente de plein droit, depuis le 1^{er} janvier 2017, en lieu et place des trois EPCI fusionnés et dissous, en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, et à ce titre aussi en matière de droit de préemption urbain (DPU).

Le décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014 fixe la liste des documents susceptibles d'être demandés au propriétaire d'un immeuble par le titulaire du DPU en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et le décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 fixe les conditions de la visite du bien par le titulaire du DPU en application de l'article précité afin que celui-ci puisse être en mesure de prendre position quant à la préemption éventuelle de ce bien.

A ce titre, je vous remercie de bien vouloir transmettre au service Foncier (*coordonnées ci-dessus*) :

- Un extrait de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance (détail des servitudes grevant les biens, description ...) et à l'état de l'immeuble s'ils existent.

Enfin, je vous demande de prendre contact avec le service Foncier afin d'organiser une visite du bien.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour le Président,
Par délégation,
Monsieur Thibaut GUIGUE
11^{ème} Vice-Président délégué au foncier



BP 638 - 21 rue de Boigne
73006 - CHAMBERY Cedex

Parkings :

Hôtel de Ville, des Halles, Château,
Palais de Justice, Curial

Tél : 04 79 70 55 86

e-mail :

accueil@73001.notaires.fr
magali.mongellaz@73001.notaires.fr
marc.thomas@73001.notaires.fr

Notaire Assistant
Alexandre PARIILLON

**Service expertises et
transactions**

negociation@73001.notaires.fr

Etude ouverte
du lundi au vendredi
de 9 h 00 à 12h00. et de 14h. à 18h
et le samedi sur rendez-vous
de 9h00 à 12h00

Les notaires et leurs collaborateurs
reçoivent sur rendez-vous

Tout paiement doit être effectué par
Virement bancaire pour les
sommes supérieures à 3.000 €

GRAND LAC
1500 Boulevard Lepic

73100 AIX LES BAINS

Chambéry, le 10 juin 2024

Dossier suivi par
Alexandre PARIILLON
alexandre.parpillon.73001@notaires.fr

VENTE CRISTAL HABITAT / SINIGAGLIA
1008202 /MMA /AP /

LR avec AR n° 1A 214 450 2513 7

**Objet : Droit de préemption urbain : pièces complémentaires suite
demande du 04/06/2024**

Madame, Monsieur,

L'office notarial est chargé d'établir la vente par CRISTAL HABITAT au profit de Madame Sylvie SINIGAGLIA.

Par courrier du 4 juin 2024, vous m'avez demandé un extrait de l'avant-contrat contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et à l'état de l'immeuble s'ils existent.

Vous trouverez cet extrait ci-joint.

Par ailleurs, je contacte ce jour CRISTAL HABITAT pour organiser une visite du bien.

Conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme, le délai de purge du droit de préemption recommencera à courir suite à cette visite.

Veillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma sincère considération.



OFFICE NOTARIAL DU CHATEAU
M^e Magali MONGELLAZ
21 rue de Boigne - BP 638
73006 CHAMBERY Cedex

 **COPIE**

PROMESSE DE VENTE
Par la société CRISTAL HABITAT
Au profit de Madame Sylvie SINIGAGLIA

100820205
MMA/AP/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le VINGT NEUF MARS
A CHAMBERY (Savoie) 21, rue de Boigne, Au siège de l'Office Notarial
ci-après nommé, Maître Magali MONGELLAZ, Notaire associée de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « OFFICE NOTARIAL DU
CHATEAU, Magali MONGELLAZ et Marc THOMAS » titulaire d'un office notarial
à CHAMBERY, 21 rue de Boigne, CRPCEN 73001,

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

PROMETTANT

La Société dénommée **CRISTAL HABITAT**, Société Anonyme d'économie mixte au capital de 89 048 708 € €, dont le siège est à CHAMBERY (73000), 1 place du Forum Le Cristal, identifiée au SIREN sous le numéro 747020345 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY.

BENEFICIAIRE

Madame Sylvie Edith Edwige **SINIGAGLIA**, artisan coiffeuse, demeurant à **SERRIERES-EN-CHAUTAGNE (73310) 169 route de la Prairie.**

Née à **MONTEREAU-FAUT-YONNE (77130)** le 16 novembre 1971.

Divorcée de Monsieur Thierry Christian Fernand **BRIDERON** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de **SENS (89100)** le 6 janvier 2004, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Madame Sylvie SINIGAGLIA acquiert la pleine propriété.

[...]

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **SERRIERES-EN-CHAUTAGNE (SAVOIE) 73310 74 Place Jules Masse.**

Dénommé **Le Covex,**

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|----|----------------------|------------------|
| AN | 73 | 74 PLACE JULES MASSE | 00 ha 04 a 60 ca |

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro deux (2)

Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée.

Et les quatre cent trente-six /dix millièmes (436 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

[...]

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est, ainsi qu'il résulte d'une attestation annexée établie par AC ENVIRONNEMENT le 17 janvier 2024, de :

- 30,15 M² pour le lot numéro DEUX (2)

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre LAFAY notaire à RUFFIEUX le 16 mars 2004 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2 le 27 avril 2004, volume 2004P, numéro 2263.

ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION

Les parties déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

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 (salon de coiffure).

Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

[...]

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour, par la confusion sur sa tête de ses qualités de locataire et de propriétaire.

Les parties feront leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers et de remboursements éventuels de loyers d'avance ou dépôts de garantie.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

NEGOCIATION

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

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

COUT DE L'OPERATION

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

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Prix | 20 000,00 EUR |
| Frais de la vente | 3 000,00 EUR |
| Frais de négociation | néant |
| Ensemble VINGT-TROIS MILLE EUROS | <u>23 000,00 EUR</u> |

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

[...]

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.

Purge du droit de préférence du locataire du bail commercial – non application

Le **BIEN** étant vendu au profit de son locataire commercial, le droit de préférence prévu par l'article L 145-46-1 du Code de commerce ne trouvera pas à s'appliquer aux présentes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'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.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 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, électronique ou non, 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

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **PROMETTANT** garantit 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 ;
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux, interdiction d'habiter ou arrêté de péril ;
- que le **BIEN** n'est pas insalubre ;

- qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le BIEN objet des présentes ;
- que le BIEN n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et/ou une autorisation administrative (fermeture de balcon, loggia, terrasse ou véranda par exemple) ;
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions du règlement de copropriété (changement de destination d'habitation en usage professionnel par exemple) ;
- que le BIEN n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes, et qu'il n'existe aucune procédure de revendication à son encontre par le syndicat des copropriétaires ;
- être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux
- qu'il n'a pas créé de mezzanine ;
- qu'il n'existe pas de système de climatisation (avec installation d'une partie du dispositif à l'extérieur : en façade, sur balcon ou terrasse) ;
- qu'il n'a pas réalisé de travaux de connexion ou de raccordement non conforme aux canalisations et réseaux divers ;
- qu'il n'a pas percé ou abattu, même partiellement, de mur porteur ou semi-porteur, ni effectué de travaux ayant pour effet de diminuer l'isolation phonique du BIEN ;
- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été réalisé sur le BIEN de travaux qui auraient nécessité une autorisation non obtenue (autorisation d'urbanisme ou administrative, autorisation de travaux tels que permis de construire ou déclaration préalable, ou encore obtention d'un accord de l'assemblée générale des copropriétaires) sauf à ce qui est dit ci-après au paragraphe « Construction » ;
- Qu'il n'a pas connaissance d'un sinistre antérieur à ce jour et non réglé, affectant le BIEN ou affectant les autres locaux de l'immeuble et dont l'origine serait dans le BIEN objet des présentes ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente ;

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas avoir eu lui-même connaissance, durant sa période de location, d'éventuels litiges ou correspondances liés aux cas ci-dessus exposés.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

Précision étant ici faite que le bien objet des présentes est loué au **BENEFICIAIRE** ainsi qu'il résulte du bail ci-annexé après mention.

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 **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, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

Le **BENEFICIAIRE** confirme en tant que de besoin les déclarations du **PROMETTANT**.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** déclare bien connaître l'état du **BIEN** compte tenu de sa qualité de locataire. Il ne pourra exercer de 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- si le **PROMETTANT**, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT** et ignorés de lui.

IMPOTS ET TAXES

Taxe foncière

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Conventionnellement le **BENEFICIAIRE** emboursera le jour de signature de l'acte authentique au **PROMETTANT** la quote-part de la taxe foncière allant de ce jour au 31 décembre. Ce règlement sera forfaitaire et définitif.

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.

Aide personnalisée au logement

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **BENEFICIAIRE** étant le locataire en place, les abonnements se poursuivront, sauf pour ceux à indiquer aux distributeurs, si nécessaire, le changement de propriétaire du **BIEN** desservi.

ASSURANCE

Compte tenu de sa qualité de locataire en place devenu propriétaire, le **BENEFICIAIRE** modifiera son contrat d'assurance en conséquence.

Il confèrera mandat au **PROMETTANT** de résilier son contrat lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

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

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

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.

| Objet | Bien concerné | Elément à contrôler | Validité |
|-------------------------|--|--|---|
| Plomb | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949) | Peintures | Illimitée ou un an si constat positif |
| Amiante | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997) | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans |
| Termites | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet | Immeuble bâti ou non mais constructible | 6 mois |
| Gaz | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Etat des appareils fixes et des tuyauteries | 3 ans |
| Risques | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques | Immeuble bâti ou non | 6 mois |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de | Consommation et émission de gaz à | 10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} |

| | | | |
|----------------|---|---|------------------|
| | chauffage | effet de serre | juillet 2021) |
| Electricité | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation | 3 ans |
| Assainissement | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées | Contrôle de l'installation existante | 3 ans |
| Mérules | Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation | Immeuble bâti | 6 mois |
| ERP | Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols | Immeuble bâti ou non | 6 mois |
| Bruit | Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme | Immeuble bâti | La durée du plan |

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- 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 vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

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

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **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 a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties privatives

Un état établi par AC ENVIRONNEMENT le 17 janvier 2024, pour chacun des locaux, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Néant

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Néant

Pour les parties communes

Un diagnostic technique a été établi par AC ENVIRONNEMENT le 31 octobre 2023.

Les conclusions sont les suivantes : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.

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, la liste des Communes de l'Isère se trouvant dans une telle zone étant ci-annexée.

Mérules

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

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

Le **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.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à usage commercial. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, de produire de diagnostic de l'installation 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 depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à un usage commercial. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation 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).

L'attention du **BENEFICIAIRE** est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;

- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Un diagnostic établi par AC ENVIRONNEMENT le 17 janvier 2024, pour chacun des locaux, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- **DPE VIERGE – consommations non exploitables**

Toute erreur ou manquement dans ce diagnostic pourra être relevé et la responsabilité du propriétaire (promettant) pourra être engagée.

Par suite, si les estimations du diagnostic ne correspondent pas aux montants des factures énergétiques réellement payées, le propriétaire (promettant) pourra se retourner vers l'entreprise ayant réalisé le diagnostic de performance énergétique et la mettre en cause.

Par ailleurs, un DPE collectif a été réalisé le 18 août 2023 par AED GROUPE. Il en résulte ce qui suit :

- Consommation énergétique : classe E
- Emission de gaz à effet de serre : classe B

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

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

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Colonne montante électrique

La colonne montante électrique désigne l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage.

La loi ELAN numéro 2018-1021 en date du 23 novembre 2018, publiée au Journal Officiel le lendemain, apporte trois distinctions sur le régime de ces colonnes montantes :

- Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi ELAN appartiendront au réseau public de distribution d'électricité. Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi précitée, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages pourront :
 - Soit notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.
 - Soit revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.
- Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi ELAN appartiendront au réseau public de distribution d'électricité.
- Les colonnes montantes électriques, dont la propriété est détenue par les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages, pourront être transférées, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Elles seront transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau.

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

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

Le **PROMETTANT** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

A cet état sont joints :

- 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.

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.

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 services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AH7446230.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

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

Le pré-état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

FICHE SYNTHETIQUE

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

La fiche synthétique a été établie le 7 juillet 2023 dont une copie est annexée.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2 II de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie. Le décret numéro 2016-1914 du 27 décembre 2016 ainsi qu'un arrêté du même jour sont venus préciser ce régime de fonds de travaux.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration

d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

Le **BENEFICIAIRE** remboursera au **PROMETTANT**, le jour de la signature de la vente définitive, le montant versé par ce dernier au titre dudit fonds.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **PROMETTANT** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**.

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

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

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

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

- 30,15m² pour le lot numéro DEUX (2)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation annexée établie par AC ENVIRONNEMENT le 17 janvier 2024.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le syndic est CRISTAL SYNDIC, 46 Avenue Maréchal Leclerc 73000 CHAMBERY

[...]

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.

REMISE DES PIECES

Les pièces suivantes sont communiquées au **BENEFICIAIRE** pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Les informations financières suivantes :

- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le promettant sur les deux exercices précédant la vente.
- Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par le bénéficiaire.
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le promettant au titre de son lot.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** est déjà copropriétaire dans la copropriété.

Le **BENEFICIAIRE** déclare et reconnaît :

- que ces pièces lui ont été communiquées préalablement par mail,
- avoir pu vérifier et lister l'ensemble de ces pièces et leur concordance avec l'ensemble des pièces énumérées ci-dessus.

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 imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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 évènements 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 Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de

celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties 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.

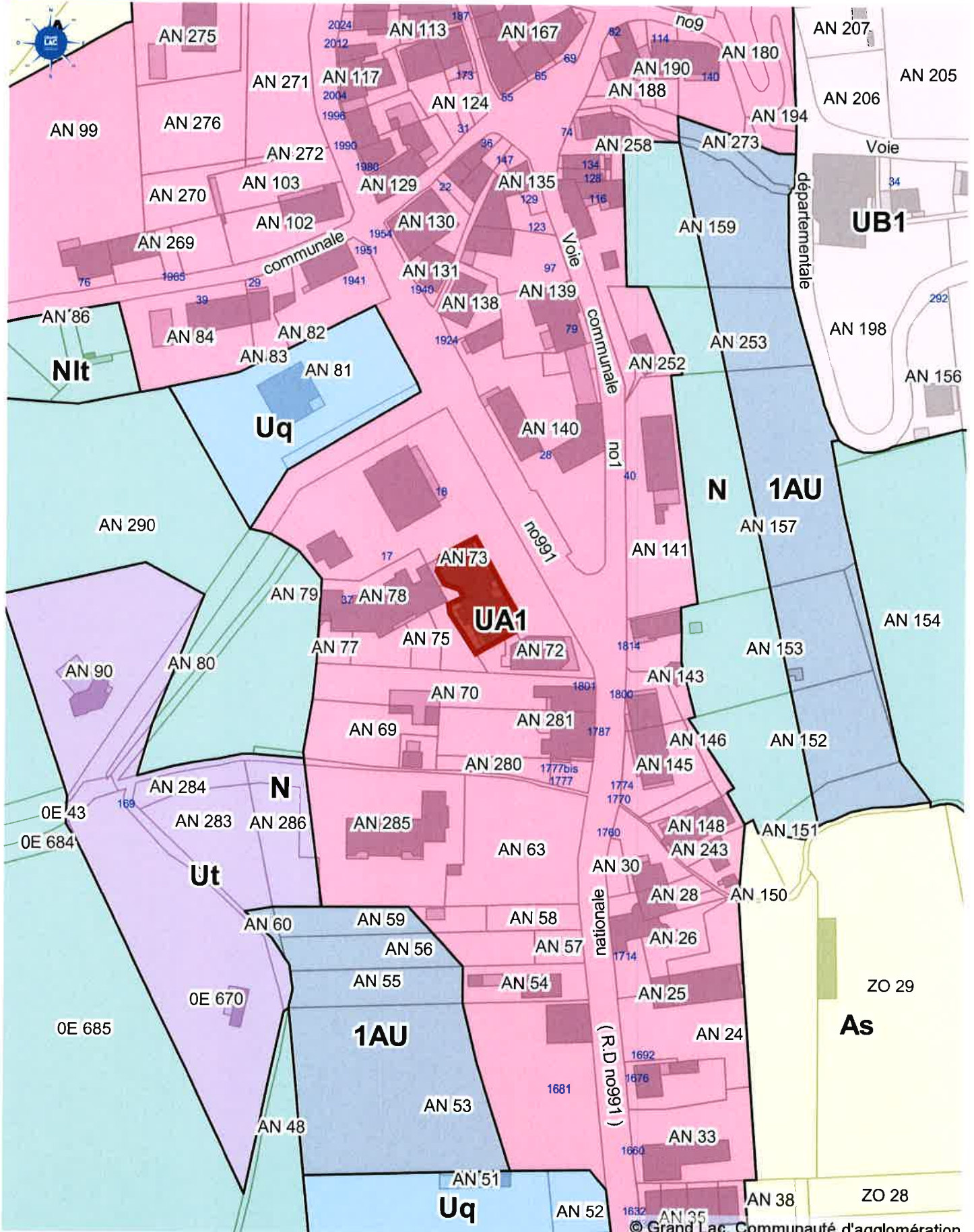
DONT ACTE sans renvoi

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

SERRIERES EN CHAUTAGNE - AN n°73



Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Décision 2024-136 : Délégation du droit de préemption urbain à la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE pour la cession d'un local d'activité cadastré section AN n.73, situé 74 Place Jules Masse - SERRIERES-EN-CHAUTAGNE

Date de transmission de l'acte : 19/06/2024

Date de réception de l'accusé de réception : 19/06/2024

Numéro de l'acte : dec714 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-200068674-20240618-dec714-AI

Date de décision : 18/06/2024

Acte transmis par : ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

Nature de l'acte : Actes individuels

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.3. Droit de preemption urbain