

20149501
AP/JS/JS

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT,
LE QUATORZE SEPTEMBRE
A SAVIGNY-SUR-ORGE (Essonne), en l'Etude du notaire ci-après
nommé,**

**Maître Alain de PUISSEGUR, Notaire associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée «Alain de PUISSEGUR et Véronique PEYRAT,
Notaires Associés» titulaire d'un Office notarial situé à SAVIGNY-SUR-ORGE
(Essonne), 78 Avenue Jean Jaurès,**

Le présent cahier des conditions de vente est divisé en deux parties
subdivisées en articles :

La première partie comprend les conditions générales sous lesquelles ont
lieu les adjudications ;

La seconde partie comprend les éléments spécifiques de l'adjudication à
laquelle il sera procédé, et le cas échéant, les modifications apportées aux clauses et
conditions générales comprises dans la première partie.

Et indique notamment :

- les personnes propriétaires des biens et droits mis en vente ;
- la désignation des biens et droits mis en vente, les différents éléments de
leur situation matérielle et juridique et, entre autres s'il y a lieu, les droits de
préemption et la purge de ceux-ci ;
- L'analyse des documents sur l'urbanisme,
- le montant de la mise à prix ;
- le montant de la consignation préalable et le montant minimum des
enchères en cas de modification aux conditions générales ;
- les lieux, jour et heure de l'adjudication ;

Il est précisé que toutes clauses et conditions de la seconde partie qui
seraient contraires ou simplement différentes de celles de la première partie
prévaudront sur ces dernières.

Toute personne portant des enchères, et spécialement celle qui sera déclarée
acquéreur, s'obligera, par le fait même de l'adjudication, à l'exécution de toutes les
clauses et conditions générales et particulières stipulées au présent cahier des
charges, ainsi qu'à tous dits, pièces annexes, procès-verbaux et autres actes qui en
seront la suite ou la conséquence.

SOMMAIRE DE LA PREMIERE PARTIE

ARTICLE 1 - DENOMINATIONS
 ARTICLE 2 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE
 ARTICLE 3 - GARANTIE D'EVICION
 ARTICLE 4 - GARANTIE DE CONTENANCE DE L'ARTICLE 46 de la LOI DU 10 JUILLET 1965
 ARTICLE 5 - ABSENCE D'AUTRES GARANTIES
 ARTICLE 6 - LOGEMENT DECENT
 ARTICLE 7 - MAINTIEN DES LIEUX EN L'ETAT
 ARTICLE 8 - SERVITUDES
 ARTICLE 9 - LIMITATIONS LÉGALES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ
 ARTICLE 10 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES
 ARTICLE 11 - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES DE LA COPROPRIETE
 ARTICLE 12 - BAUX - LOCATIONS ET OCCUPATION
 ARTICLE 13 - PROPRIETE - JOUISSANCE AU PAIEMENT DU PRIX
 ARTICLE 14 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES - ABONNEMENTS
 ARTICLE 15 - FRAIS ET CONSIGNATION
 ARTICLE 16 - MODE ET CONDITIONS DES ENCHERES
 ARTICLE 17 - DECLARATION DE COMMAND
 ARTICLE 18 - FACULTE DE SURENCHERIR-CONDITION SUSPENSIVE DE NON SUR-ENCHERE
 ARTICLE 19 - PAIEMENT DU PRIX - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR
 ARTICLE 20 - RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR ET D'ACTION RESOLUTOIRE
 ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE A DEFAUT DE PAIEMENT DU PRIX
 ARTICLE 22 - CLAUSES PENALES
 ARTICLE 23 - FACULTE DE REITERATION DES ENCHERES
 ARTICLE 24 - PUBLICITE FONCIERE ET PURGE DES HYPOTHEQUES INSCRITES
 ARTICLE 25 - POUVOIR POUR LA PUBLICITE FONCIERE
 ARTICLE 26 - REMISE DE TITRES
 ARTICLE 27 - NON APPLICATION DES ARTICLES L.312-15 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION RELATIFS AU CREDIT IMMOBILIER
 ARTICLE 28 - NON APPLICATION DES ARTICLES L.271-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION RELATIFS A LA PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER
 ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

PREMIERE PARTIE
CONDITIONS GENERALES DES ADJUDICATIONS

<u>ARTICLE 1 - DENOMINATIONS</u>

Il est précisé ce qui suit pour la commodité de la rédaction du présent cahier des charges

- Les personnes propriétaires des biens et droits mis en vente seront ci-après dénommées le **“VENDEUR”** même en cas de pluralité, et les personnes à qui ces biens et droits seront adjugés, seront ci-après dénommées l'**“ACQUEREUR”** ou l'**“ADJUDICATAIRE”** » même en cas de pluralité.
- Les biens et droits faisant l'objet du présent cahier des charges seront ci-après dénommés le **“BIEN MIS EN VENTE”** quelles que soient leur consistance et leur forme juridique (immeuble entier, terrain, lot de copropriété, droits mobiliers ou immobiliers de toutes sortes, etc...).

Cette appellation s'appliquera également à tout ensemble de biens mis en vente simultanément sous un même lot d'enchère.

En cas de pluralité de lots d'enchères à mettre en vente successivement, elle s'appliquera séparément à chacun des lots ainsi constitués.

- Le notaire rédacteur du cahier des charges sera dénommé le "**NOTAIRE**".

ARTICLE 2 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

I - SOLIDARITE DES VENDEURS

Il y aura solidarité et indivisibilité entre les vendeurs, quant à l'exécution de tous les engagements, obligations et garanties résultant de la vente.

En cas de décès de l'un des vendeurs, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisément entre eux et avec les autres vendeurs.

Les mêmes solidarités et indivisibilité seront attachées à tous les droits et actions résultant, au profit des vendeurs ou de leurs héritiers et représentants, du présent cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication.

II - SOLIDARITE DES ACQUEREURS

Si, en exécution des articles qui vont suivre, il est déclaré plusieurs acquéreurs ou commandants, il y aura, dans tous les cas, solidarité et indivisibilité entre eux, et les droits et actions, tant personnels que réels du **VENDEUR**, seront indivisibles à leur égard.

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un des acquéreurs ou commandants, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux et avec les autres acquéreurs éventuels.

Les mêmes solidarités et indivisibilité seront attachées à tous les droits et actions résultant, au profit des acquéreurs ou de leurs héritiers et représentants, du présent cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication.

III - SIGNIFICATIONS

Si les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviennent nécessaires pour rendre le titre exécutoire opposable aux héritiers, les frais en seront supportés par ces derniers.

ARTICLE 3 - GARANTIE D'EVICION

L'adjudication aura lieu avec la garantie de la part du **VENDEUR** du trouble d'éviction.

ARTICLE 4 - GARANTIE DE CONTENANCE DE L'ARTICLE 46 de la LOI DU 10 JUILLET 1965

Si le BIEN MIS EN VENTE est soumis au régime de la copropriété, l'**ACQUEREUR** bénéficiera de la garantie de contenance prévue par les articles ci-après reproduits.

a) article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

" Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du 1er alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret pris en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

(Cette superficie a été fixée à 8 m²)

“Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

“La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de superficie.

“Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

“Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

“L'action en diminution de prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.”

b) article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

“La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.”

c) article 4-3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

« Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat. »

ARTICLE 5 - ABSENCE D'AUTRES GARANTIES

L'**ACQUEREUR** sera tenu de prendre le **BIEN MIS EN VENTE** et ses dépendances dans l'état où le tout se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

L'**ACQUEREUR** ne pourra exercer aucun recours ni répétition contre le **VENDEUR** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble et de tous éboulements qui pourraient intervenir, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** en ce qui concerne soit l'état du **BIEN MIS EN VENTE** et les vices de toute nature notamment vices de construction apparents ou cachés, la présence de termites, capricornes et autres insectes xylophages susceptibles d'endommager le **BIEN MIS EN VENTE** dont il peut être affecté, soit les mitoyennetés, soit enfin la désignation ou la contenance ci-après indiquée, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle même un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, le vendeur n'en étant pas garant, le tout sous réserve de l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 concernant les lots de copropriété.

Pour l'information de l'acquéreur divers diagnostics sont visés ci-après au titre « Eléments spécifiques de l'adjudication » sans toutefois pouvoir déroger à l'exonération des garanties de la chose vendue ci-dessus rappelée.

Pour le cas où le **VENDEUR** serait réputé professionnel de l'immobilier, il sera tenu à la garantie des vices cachés, dans les termes des articles 1641 et suivants du Code civil, sauf si l'**ACQUEREUR** est lui-même réputé professionnel de l'immobilier.

ARTICLE 6 – LOGEMENT DECENT

Il est ici rappelé qu'aux termes des dispositions légales actuellement en vigueur, notamment le décret 2002-120 du 30 janvier 2002, le logement dit « décent » se caractérise par une pièce principale soit d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

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

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

ARTICLE 7 - MAINTIEN DES LIEUX EN L'ETAT

Le **VENDEUR** s'interdit, à compter du jour de l'adjudication tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance du **BIEN MIS EN VENTE**.

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'engage à, savoir :

- jouir du **BIEN MIS EN VENTE** "raisonnablement";
- le maintenir assuré contre l'incendie, ainsi qu'il est dit ci-après à l'article 10;
- et, d'une manière générale, le maintenir en son état actuel en n'y apportant aucune modification ni changement de destination.

Il s'interdit notamment de, savoir :

- conférer des droits réels ou charges quelconques sur le **BIEN MIS EN VENTE**,
- consentir un bail, renouvellement de bail, prêt à usage, location ou droit d'occupation quelconque ;
- démonter et emporter les éléments ayant la qualification d'immeubles par destination, tels que placards et leurs rayonnages, poignées de porte, cheminées et leurs inserts, douilles électriques, moquette, robinetteries, etc.

ARTICLE 8 - SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, attachées au **BIEN MIS EN VENTE**, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant, en faveur de l'**ACQUEREUR**, des lois et décrets en vigueur.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare qu'en dehors des servitudes pouvant résulter des énonciations faites dans la deuxième partie du présent cahier des charges sous les articles "**URBANISME**" et "**SERVITUDES**", il n'en existe, à sa connaissance, pas d'autres que celles pouvant résulter soit de la situation naturelle des lieux, soit des anciens titres de propriété, soit du règlement de jouissance ou de copropriété, soit des lois, ordonnances, décrets et règlements en vigueur, soit enfin

des décisions et règlements administratifs qui auraient été pris en exécution de leurs dispositions.

ARTICLE 9 - LIMITATIONS LEGALES AU DROIT DE PROPRIETE

Les limitations au droit de propriété pouvant résulter de tous textes législatifs ou réglementaires, relatifs à l'urbanisme, à l'environnement, à l'intérêt public ou collectif s'imposeront tant au **VENDEUR** qu'à l'**ACQUEREUR** qui devront notamment remplir toutes les obligations en résultant.

Les renseignements reçus par le **NOTAIRE** seront analysés dans la deuxième partie du présent cahier des charges.

ARTICLE 10 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES

Le **VENDEUR** s'oblige à justifier de l'assurance contre l'incendie et autres risques des biens.

De même, le **VENDEUR** s'oblige à maintenir assuré le **BIEN MIS EN VENTE** jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de manière à ce que le **VENDEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le **VENDEUR** ou les précédents propriétaires.

Il est ici rappelé en tant que de besoin les dispositions de l'article L.121-10 du Code des assurances, savoir :

“En cas (...) d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de (...) l'acquéreur (...). Il est loisible, toutefois, (...) à l'acquéreur de résilier le contrat.”

- En cas de continuation de toutes assurances, l'**ACQUEREUR** en paiera les primes à leurs échéances à compter de l'entrée en jouissance.
- En cas de résiliation de toutes assurances, l'**ACQUEREUR** s'engage à en informer l'assureur du **VENDEUR**, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de sinistre total ou partiel du **BIEN MIS EN VENTE** avant le paiement par l'**ACQUEREUR** de toutes les sommes mises à sa charge, le **VENDEUR** ou les créanciers inscrits auront seuls droit, jusqu'à due concurrence et par imputation sur le prix et ses accessoires, à l'indemnité qui sera due par la Compagnie d'Assurances, qu'ils pourront toucher, sur leurs simples quittances, hors de la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification de l'adjudication avec opposition au paiement de l'indemnité d'assurance sera faite à la Compagnie d'Assurances à la diligence du **VENDEUR**, pour assurer à ce dernier, ainsi qu'aux créanciers inscrits, le bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances.

Et, pour faire cette notification, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait des présentes et des procès-verbaux d'adjudication.

ARTICLE 11 - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES A LA COPROPRIETE

Si le **BIEN MIS EN VENTE** est soumis au régime de la copropriété, l'adjudication aura lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépend le **BIEN MIS EN VENTE** et, le cas échéant,

des actes et délibérations modificatifs et complémentaires de ce règlement, le tout énoncé dans la seconde partie.

L'**ACQUEREUR** devra exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et dans ses modificatifs éventuels.

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

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui seront faits par le syndic à compter du jour de l'adjudication.

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

Les dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** de la charge du paiement des créances de la copropriété sont les suivantes :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires, prises par l'assemblée générale des copropriétaires exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1, alinéas 2 et 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) ;

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic conformément à l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 (dispositions combinées des articles 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et 5 du décret n°67-223 du 17 mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1, alinéa 3, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) ;

- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

- le trop ou moins perçu sur provisions, relevé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Il est précisé qu'un état daté émanant du syndic de la copropriété demeure annexé au présent cahier des charges et sera analysé ci-après au titre « **ELEMENTS SPECIFIQUES DE L'ADJUDICATION** » ou bien demeurera annexé à un dire préalable à l'adjudication.

EN CONSEQUENCE :

A. sur les charges courantes

L'**ACQUEREUR** supportera les charges à compter du jour de l'adjudication.

En même temps que le paiement intégral du prix, il devra rembourser au **VENDEUR** le prorata des charges du trimestre en cours au jour de l'adjudication, ainsi que le montant des fonds de roulement et de réserve afférents aux lots de copropriété objets de l'adjudication.

Il est ici précisé que dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au statut de la copropriété, le syndicat des copropriétaires à compter du 1^{er} janvier 2017, et sauf exceptions prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 devra constituer un fonds de travaux (au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour les immeubles neufs). Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel annuel.

Les sommes versées au titre de ce fonds de travaux seront attachées au lot et définitivement acquises au syndicat.

B. sur les travaux :

L'**ACQUEREUR** devra acquitter tous appels de fonds postérieurs au jour de l'adjudication pour travaux exécutés, non exécutés ou en cours.

L'**ACQUEREUR** prendra la suite du **VENDEUR**, à compter du jour de l'adjudication, dans les charges de toute nature pouvant résulter de tous emprunts, découverts bancaires et ouvertures de crédit, avec ou sans garantie, souscrits par le syndicat des copropriétaires comme dans toutes créances envers ce dernier, pour quelque cause que ce soit.

En outre, sans que cette stipulation déroge aux principes ci-dessus énoncés, le **VENDEUR** s'oblige à adresser à l'**ACQUEREUR** toute convocation à une assemblée générale des copropriétaires ainsi que les pouvoirs qu'il pourrait recevoir à compter de l'adjudication.

C. sur les procédures :

Pour le cas où des procédures seraient révélées par l'état daté adressé par le syndic de copropriété conformément aux dispositions de l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'**ACQUEREUR** sera purement et simplement subrogé dans les effets positifs ou négatifs desdites procédures.

D. dispositions diverses:

Il est ci-après rapporté l'article 20-I de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifié :

« I- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restants dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndic mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1. »

L'avis de mutation et la notification de transfert de propriété seront faits par les soins du **NOTAIRE**, au syndic de l'immeuble.

ARTICLE 12 - BAUX - LOCATIONS ET OCCUPATION

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de tous les baux, locations, occupations et réquisitions, et de toutes demandes en renouvellement des locataires ou occupants, comme aussi de toutes autres locations, sous-locations, occupations ou réquisitions énoncés dans la deuxième partie du présent cahier des charges sous l'article "**SITUATION LOCATIVE**" ainsi que les occupations faites sans droits ni titres et dont il n'aurait pas eu connaissance.

Il se défendra, à ses risques et périls, des revendications et réclamations que pourraient faire les locataires ou occupants d'objets qu'ils prétendraient leur appartenir.

A cet égard, l'**ACQUEREUR** sera tenu des droits, actions et obligations découlant du bail au jour de la vente ; il sera subrogé sans garantie dans les droits, actions et obligations du **VENDEUR** qu'il fera valoir à ses frais, risques et périls, de manière à ne donner lieu à aucun recours contre ce dernier.

L'**ACQUEREUR** devra tenir compte aux locataires, à l'expiration de leurs baux, des sommes qu'ils ont payées pour loyers d'avance ou à titre de dépôt de garantie et dont les montants auront été déclarés au présent cahier des charges ; lequel dépôt de garantie sera alors imputé sur le prix d'adjudication.

L'**ACQUEREUR** devra faire son affaire personnelle du paiement des intérêts que les locataires pourraient réclamer en vertu de la législation en vigueur, du chef des versements ainsi effectués.

ARTICLE 13 - PROPRIETE - JOUISSANCE AU PAIEMENT DU PRIX

Lors de la réalisation des conditions suspensives éventuellement prévues aux présentes et le cas échéant dans le procès-verbal d'adjudication, l'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN MIS EN VENTE** à partir, rétroactivement, du jour de l'adjudication sauf l'effet de l'exercice de la faculté de surenchérir, de l'exercice de tous droits de préemption ou de toute autre condition particulière stipulée au présent cahier des charges.

L'**ACQUEREUR** n'aura la jouissance du **BIEN MIS EN VENTE** qu'à compter du jour du paiement de la totalité du prix et des intérêts éventuels produits par celui-ci.

L'entrée en jouissance aura lieu par la prise de possession réelle pour les parties libres et par la perception des loyers ou indemnités d'occupation pour les parties louées ou occupées, étant précisé que les loyers ou indemnités d'occupation courus jusqu'au jour de l'entrée en jouissance seront acquis au **VENDEUR** et ce, quel que soit la date d'échéance du loyer.

Tout compte de loyers et charges à faire entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** sera indépendant du paiement du prix.

ARTICLE 14 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES - ABONNEMENTS

Sans déroger à ce qui est dit ci-dessus concernant les charges de copropriété, l'**ACQUEREUR** supportera à partir du jour de l'adjudication toutes les charges, contributions et réparations.

La taxe d'habitation de l'année de l'adjudication restera intégralement à la charge du **VENDEUR** ou de l'occupant au 1^{er} janvier.

Les taxes foncières et taxes assimilées seront partagées entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** *pro rata temporis* au jour de l'adjudication.

L'**ACQUEREUR** s'acquittera entre les mains du **VENDEUR** de sa quote-part calculée sur la base du dernier rôle émis, en même temps qu'il s'acquittera de son prix.

A défaut, de production par le **VENDEUR** du dernier rôle émis, l'**ACQUEREUR** s'engage à rembourser au **VENDEUR**, à première réquisition, la fraction lui incombant.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la souscription des conventions et traités d'abonnements relativement au BIEN MIS EN VENTE et qui concerneraient notamment l'eau, le gaz, l'électricité, et toutes autres fournitures et il en paiera, le cas échéant, les redevances à compter du jour de l'entrée en jouissance ; le tout sauf les recours éventuels contre les locataires ou occupants.

Le **VENDEUR** quant à lui, résiliera à compter du même jour, les conventions et traités d'abonnements à son nom relativement au **BIEN MIS EN VENTE**.

ARTICLE 15 - FRAIS ET CONSIGNATION

A. Frais

L'**ACQUEREUR** supportera les frais de la vente, savoir :

- La participation aux frais d'organisation des enchères mentionnée dans la deuxième partie du cahier des charges.

- Le montant des frais du présent cahier des charges, de ses compléments, de tous dires, du procès-verbal d'adjudication, et de tous autres actes, de l'acte de quittance, les autres débours exposés pour parvenir à l'adjudication, et le coût d'une copie exécutoire à délivrer au **VENDEUR**.

- Les droits, taxes, frais, émoluments et honoraires qui seront la suite et la conséquence de la vente.

B. Consignation

Avant l'ouverture des enchères, le notaire se fera remettre par les enchérisseurs un chèque de consignation établi à l'ordre du notaire, dans les formes et du montant indiqués en seconde partie.

La consignation préalable qui sera demandée avant l'adjudication est destinée à couvrir l'ensemble des frais ci-dessus énoncés : le surplus, s'il y a lieu, s'imputera d'abord sur les intérêts et accessoires et, enfin, sur le prix lui-même.

Au cas où le montant de la consignation serait inférieur à celui des frais ci-dessus énoncés, l'**ACQUEREUR** s'oblige à verser le jour de l'adjudication le complément entre les mains du **NOTAIRE**.

ARTICLE 16 - MODE ET CONDITIONS DES ENCHERES

Le **BIEN MIS EN VENTE** sera offert aux enchères **AVEC MISE A PRIX**.

A. Personnes admises à enchérir

Toute personne ayant consigné dans les conditions ci-dessous est admise à enchérir, à l'exception du **VENDEUR** et des personnes ci-après,

1°) Conformément à l'article 1596 du Code civil :

- « - les tuteurs, des biens de ceux dont ils ont la tutelle ;
- les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre ;
- les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins ;
- les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère.
- les fiduciaires, des biens ou droits composant le patrimoine fiduciaire. »

2°) Les personnes ayant un lien de parenté ou d'alliance prohibé avec le notaire chargé de l'adjudication, ou l'un des notaires exerçant au sein du même office en qualité de notaire associé ou de notaire salarié. Ce lien prohibé visant tous leurs ascendants et descendants et tous leurs collatéraux jusqu'au 3^e degré (frères et sœurs, neveux et nièces, oncles et tantes), et leurs alliés.

3°) D'une manière générale, les personnes faisant l'objet d'une incapacité d'acquérir, les biens objet des présentes, et notamment les amateurs devront pour porter des enchères n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Et ne pas être en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

4°) Les personnes ayant fait l'objet d'une interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation, si les biens objet des présentes entrent dans le champ d'application de l'article L 555-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A cet égard il est ici rappelé littéralement l'article 551-1 du Code de la construction et de l'habitation:

"I - Pour l'application de la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique et au 3° du VII de l'article L. 123-3 et au 3° du III de l'article L. 511-6 du présent code, le notaire chargé d'établir l'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation ou d'un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement vérifie si l'acquéreur personne physique ou l'un des associés ou mandataires sociaux de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur a fait l'objet de l'une de ces condamnations.

A cette fin, le notaire interroge l'Association pour le développement du service notarial placée sous le contrôle du Conseil supérieur du notariat, qui demande consultation du bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur au casier judiciaire national automatisé.

L'Association pour le développement du service notarial indique au notaire si l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au premier alinéa du présent article.

Lorsque l'acquéreur a fait l'objet d'une telle condamnation, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

II.- L'acte authentique de vente d'un bien immobilier à usage d'habitation au profit d'un acquéreur ayant fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine mentionnée au I peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire."

En conséquence si l'article susvisé s'applique aux présentes, l'**ACQUEREUR** devra attester dans le procès-verbal d'adjudication :

- s'il est ou non soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5° bis du Code pénal;
- et déclarer à quel usage il destine le **BIEN**.

En suite de l'adjudication, le Notaire rédacteur interrogera l'Association pour le développement du service notarial comme indiqué ci-dessus.

Si l'**ACQUEREUR** entend acquérir ce BIEN à d'autres fins que son occupation à titre personnel, l'adjudication aura lieu sous condition suspensive que l'**ACQUEREUR** ne fasse actuellement l'objet d'aucune condamnation définitive prévue par les articles 225-19 5° bis du Code pénal, L. 1337-4, IV, 3° du Code de la santé publique, L. 123-3, VII, 3° et L. 511-6, III, 3° du Code de la construction et de l'habitation; dans l'hypothèse où l'**ACQUEREUR** aurait été condamné à une telle peine, l'adjudication sera alors considérée comme n'ayant jamais existé, aux torts et aux frais exclusifs de l'**ACQUEREUR**.

Le montant de la consignation versée par l'**ACQUEREUR** déduction faite des frais d'actes et d'organisation de la vente, reviendra alors au **VENDEUR**, sans préjudice pour ce dernier d'obtenir tous dommages et intérêts complémentaires qui pourraient lui être dus compte tenu du préjudice subi en raison du manquement de l'**ACQUEREUR** fautif.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** ayant fait l'objet de la peine susvisée a déclaré que le **BIEN** acquis était destiné à son occupation personnelle, le Notaire rédacteur notifiera à l'Administration Fiscale la copie du procès-verbal d'adjudication ainsi que l'attestation prévue par le texte susvisé.

Lorsque le **VENDEUR** est une indivision, chacun des indivisaires ayant consigné, peut enchérir pour son compte personnel.

Les amateurs devront, pour porter des enchères :

- avoir justifié avant l'adjudication, de leur identité, de leur qualité et pouvoirs, par des moyens laissés à l'appréciation du **NOTAIRE** et notamment par ceux énoncés dans la deuxième partie du cahier des charges,
- avoir remis au **NOTAIRE** une consignation dont le montant est indiqué ci-après.

Pour la bonne organisation des enchères, des moyens d'identification (badge ou autres) seront délivrés aux enchérisseurs leur permettant de porter les enchères et il sera exigé la signature préalable d'une autorisation d'enchérir.

Les enchères seront portées par les consignataires eux-mêmes ou par leurs mandataires dûment habilités.

B. Déroulement des enchères

En cas de consignation unique, le bien pourra être retiré de la vente.

L'adjudication ne pourra avoir lieu que s'il y a eu au moins une enchère sur la mise à prix.

Le **NOTAIRE** chargé de la vente sollicitera les enchères. Les enchères seront portées de vive voix et on ne constatera que la dernière. Elles peuvent être faites sans ministère d'avocat. Elles doivent être pures et simples et chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvrira l'éventuelle nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Sauf dérogation apportée dans la seconde partie du présent cahier des charges, les enchères suivantes devront augmenter le prix de :

1.000 Euros jusqu'à une enchère de	100.000 Euros
2.000 Euros jusqu'à une enchère de	200.000 Euros
5.000 Euros jusqu'à une enchère de	600.000 Euros
10.000 Euros pour une enchère supérieure à	600.000 Euros.

C. Résultat des enchères

Après l'extinction de deux feux successifs, sans nouvelle enchère survenue pendant leur durée, le **NOTAIRE** prononcera l'adjudication au profit du plus offrant et dernier enchérisseur sous la condition suspensive de non surenchère dans le délai de 10 jours qui suivra cette vente.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à signer sans délai le procès-verbal d'adjudication auprès du **NOTAIRE**.

S'il n'y procédait pas, le procès-verbal d'adjudication serait néanmoins signé par le collaborateur du **NOTAIRE** ayant reçu mandat dans l'autorisation d'enchérir ci-dessus visée au paragraphe « A ».

La consignation de l'**ACQUEREUR** s'imputera comme indiqué à l'article "**FRAIS ET CONSIGNATION**" du présent cahier des charges.

Le Notaire restituera à l'issue de la séance d'adjudication aux enchérisseurs qui n'auront pas été déclarés acquéreur, leur chèque de consignation.

ARTICLE 17 - DECLARATION DE COMMAND

L'**ACQUEREUR** jouira de la faculté d'élire command jusqu'au lendemain de la vente avant douze heures en l'Etude du Notaire soussigné.

Mais, dans le cas où il userait de cette faculté, il restera solidairement obligé, avec le command qu'il se sera substitué, au paiement du prix et à l'exécution des clauses et conditions de l'adjudication, notamment si le Command est une personne non admise à enchérir en vertu de l'article 16 du cahier des charges, susvisé.

ARTICLE 18 - FACULTÉ DE SURENCHERIR- CONDITION SUSPENSIVE DE NON SURENCHERE

Toute personne admise à enchérir dans les conditions sus-visées, pourra, dans le délai de dix jours qui suivra l'adjudication, faire une surenchère pourvu qu'elle soit du dixième au moins du prix principal.

En conséquence, l'adjudication aura lieu sous la condition suspensive que, jusqu'au dixième jour à seize heures après l'adjudication, il ne sera porté aucune surenchère du dixième au moins de ce prix.

L'adjudication ne deviendra définitive que par la réalisation de la condition suspensive qui précède dont l'effet rétroagira au jour de l'adjudication.

Le **NOTAIRE** dressera alors, en suite du procès-verbal d'adjudication, un acte constatant que celle-ci est définitive.

Au contraire, si une surenchère venait à être portée dans les délais et conditions sus-indiquées, l'adjudication sera considérée comme n'ayant jamais existé.

Dans l'éventualité de cette surenchère, le **VENDEUR** requiert d'ores et déjà le **NOTAIRE** de procéder à une nouvelle mise en vente sous les charges et conditions du présent cahier des charges et sur une mise à prix égale au prix d'adjudication augmenté de la surenchère.

A. Modalités de la déclaration de surenchère

La déclaration de surenchère sera reçue au rang des minutes du **NOTAIRE** qui aura procédé à l'adjudication pendant les jours et heures où son Etude sera ouverte au public.

Elle ne pourra être faite que par le surenchérisseur lui-même ou par un mandataire muni d'un pouvoir, et ne pourra être rétractée.

Si le dixième jour, l'Etude est fermée, le délai de surenchère expirera le premier jour ouvrable suivant à seize heures.

B. Consignation

La déclaration de surenchère devra être précédée d'un virement en l'étude du notaire chargé de la vente, d'un montant de 30% de la nouvelle mise à prix, à titre de consignation.

En tout état de cause cette consignation ne pourra être inférieure au montant de la consignation versée lors de l'adjudication faisant l'objet de la surenchère.

La somme versée est destinée à couvrir :

- les frais et débours de la première vente augmentés de ceux nécessaires à la remise en vente ;

- le montant des frais, droits, taxes et émoluments exigibles sur le prix résultant de la surenchère ;

- le dixième de la mise à prix sur surenchère ;

- le coût de la déclaration de surenchère et de toutes dénonciations et sommations en découlant et des procès-verbaux d'adjudication ;

C. Dénonciation de la surenchère

Le **NOTAIRE** dénoncera la surenchère au **VENDEUR** et à l'**ACQUEREUR** surenchéri par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les huit (8) jours de la déclaration de surenchère et avant l'expiration du délai prévu pour le paiement du prix.

La consignation sera restituée sans délai à l'**ACQUEREUR** surenchéri par l'intermédiaire du notaire, à l'exception des frais de l'éventuelle déclaration de command.

D. Remise en vente

La nouvelle adjudication aura lieu dans les trois mois de la première, non compris les mois de juillet et d'août. Elle sera précédée d'une nouvelle publicité.

Le **NOTAIRE** notifiera au surenchérisseur et à l'**ACQUEREUR**, quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, les lieux, jour et heure où elle aura lieu.

Les notifications et dénonciations prévues ci-dessus n'auront pas lieu si la date a été fixée amiablement par tous les intéressés dans l'acte de déclaration de surenchère.

Si, lors de la remise en adjudication, il ne survient pas de nouvelles enchères, le surenchérisseur, même s'il ne se présente pas, sera déclaré **ACQUEREUR**, de plein droit et définitivement, pour le montant de la nouvelle mise à prix.

L'**ACQUEREUR** sur surenchère supportera, en sus de son prix d'adjudication, les frais de la première mise en vente, ainsi que ceux de la surenchère, de la nouvelle publicité et de la seconde adjudication.

Aucune surenchère ne sera admise après l'adjudication sur surenchère, sous réserve des droits des créanciers inscrits.

ARTICLE 19 - PAIEMENT DU PRIX - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Le prix de la vente devra être payé en totalité au plus tard le QUARANTE-CINQUIEME jour suivant le prononcé de l'adjudication, par virement entre les mains du **NOTAIRE**, pour le compte du **VENDEUR**, ou pour le compte des créanciers inscrits au profit desquels il est fait, dès maintenant, toutes délégations et indications de paiement nécessaires.

Si l'adjudication est soumise à une condition suspensive résultant du présent cahier des charges, autre que celle de non surenchère, le délai de paiement du prix ne partira que de la date à laquelle la condition suspensive sera réputée réalisée.

Le prix ou ce qui en resterait dû produira de plein droit des intérêts à titre de clause pénale et ce, à compter du QUARANTE-SIXIEME jour suivant l'adjudication devenue définitive, sans que toutefois cette clause puisse être considérée comme une prorogation de délai et puisse autoriser l'**ACQUEREUR** à retarder le paiement du prix.

Les intérêts seront égaux au taux de l'intérêt légal majoré de :

- cinq pour cent (5%) à compter du 46^{ème} jour jusqu'au 75^{ème} jour inclus ;
- sept pour cent (7%) à compter du 76^{ème} jour et jusqu'au paiement intégral du prix.

Cette stipulation n'entraîne pas accord du **VENDEUR** sur un délai de paiement supplémentaire et ne nuit pas à l'exigibilité du prix de la vente.

Pendant les délais sus-indiqués, l'**ACQUEREUR** pourra faire des paiements partiels qui ne pourront être inférieurs à VINGT POUR CENT (20%) du prix avec un minimum de VINGT MILLE EUROS.

Les paiements seront effectués et ne pourront être faits valablement que par virement bancaire entre les mains du **NOTAIRE**.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

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

La quittance devra être constatée par acte authentique aux frais de l'**ACQUEREUR** à recevoir par le **NOTAIRE** rédacteur du cahier des charges en concours avec le notaire éventuel de l'**ACQUEREUR**.

Au cas de purge des hypothèques inscrites, la somme que l'**ACQUEREUR** déclarera être prêt à acquitter aux créanciers inscrits, en conformité de l'article 2479 du Code civil, comprendra le prix en principal et éventuellement, les intérêts et indemnités produits par ledit prix, selon l'époque du paiement effectif chez le NOTAIRE rédacteur du cahier des charges.

Si le **VENDEUR** est redevable d'intérêts de retard et pénalités pour non-paiement dans les délais, de l'impôt sur la plus-value, du fait du non-paiement de tout ou partie du prix d'adjudication par l'acquéreur, ces intérêts et pénalités seront mis à la charge de l'**ACQUEREUR**.

Si l'adjudication est prononcée au profit d'un des coindivisaires vendeurs, celui-ci devra acquitter l'intégralité du prix sans pouvoir déduire du prix le montant correspondant à ses droits sur le bien licité, sauf stipulation particulière en seconde partie du cahier des charges.

ARTICLE 20 - RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR ET D'ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du prix d'adjudication en principal, intérêts et accessoires, et du remboursement de tous frais préalables tels qu'indiqués ci-dessus, le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit du privilège spécial prévu par l'article 2374, 1° du Code civil, indépendamment de l'action résolutoire lui appartenant, qui est aussi expressément réservée.

En conséquence, l'inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire sera requise au Service de Publicité Foncière compétent dans le délai de deux mois du jour de l'adjudication (sauf libération de l'**ACQUEREUR** avant cette inscription), le tout conformément à l'article 2379 du Code civil, au profit du **VENDEUR** ou de tout créancier délégataire ou cessionnaire de la créance du prix d'adjudication, et aux frais de l'**ACQUEREUR** qui supportera également les frais de toutes inscriptions complémentaires ou prises en renouvellement.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 2434 du Code civil, l'inscription à prendre aura effet jusqu'à l'expiration du délai d'une année qui suivra la date d'exigibilité du prix.

L'**ACQUEREUR** est informé qu'il sera délivré au **VENDEUR** une copie exécutoire des présentes et du procès-verbal d'adjudication, lui permettant d'entreprendre des mesures d'exécution sans jugement préalable.

Toutefois le **VENDEUR** dispense pour l'instant le notaire soussigné de délivrer cette copie exécutoire, se réservant la faculté de le demander ultérieurement.

En tout état de cause, si tel était le cas, le coût de la délivrance de ladite copie exécutoire sera à la seule charge de l'**ACQUEREUR**.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE A DEFAUT DE PAIEMENT DU PRIX

A défaut de paiement de tout ou partie du prix d'adjudication en principal, intérêts et accessoires, ainsi que d'exécution de toutes les charges et conditions stipulées au présent cahier des charges et aux dires et procès-verbaux qui suivront, l'adjudication sera résolue de plein droit, à la demande du **VENDEUR** ou du créancier subrogé dans ses droits et actions, conformément à l'article 1656 du Code civil, un mois après un commandement de payer contenant déclaration par le **VENDEUR**, ou créancier subrogé, de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet.

Cette mise en demeure mentionnera expressément la présente clause résolutoire.

ARTICLE 22 - CLAUSES PENALES

Au cas d'application de la clause résolutoire ou de mise en jeu de l'action résolutoire, les frais préalables de l'adjudication de même que tous les autres frais, droits, taxes, débours, émoluments et autres, entraînés par la vente, resteront à la charge de l'**ACQUEREUR** défaillant, par imputation sur la somme consignée et employée conformément à l'article "**FRAIS**" du présent cahier des charges, le tout sous réserve de tous dommages et intérêts supplémentaires qui pourraient être dus au **VENDEUR**.

A titre de clause pénale forfaitaire et définitive, le **VENDEUR** ou tout créancier subrogé dans ses droits et actions, aura droit à une somme égale à 15% du prix d'adjudication de la vente ainsi résolue, à valoir sur tous dommages et intérêts qui pourraient lui être dus pour quelque cause que ce soit, afin de sanctionner le manquement de l'**ACQUEREUR** par suite du non-paiement effectif du prix à la date convenue, et en outre pour le couvrir des frais qu'il aura pu exposer soit pour parvenir à la résolution de la vente, soit comme conséquences de celle-ci.

Le solde disponible de la somme consignée par l'**ACQUEREUR** pour enchérir, après emploi conformément à l'article "**FRAIS**" du présent cahier des charges, et qui était destiné aux termes dudit article, au paiement à due concurrence du principal du prix, restera acquis au **VENDEUR** et s'imputera à due concurrence sur le montant de ladite clause pénale.

D'autre part, dans le cas, où la vente aux enchères, ne serait pas définitivement réalisée ou serait remise en cause, du fait d'une incapacité d'acquérir révélée, de l'**ACQUEREUR**, telle que celles visées à l'article 16 qui précède, du présent cahier des charges, le **VENDEUR** pourra invoquer la même clause pénale que ci-dessus.

ARTICLE 23 – FACULTE DE REITERATION DES ENCHERES (FOLLE ENCHERE)

À défaut pour l'**ACQUEREUR** de payer après le commandement prévu ci-dessus à l'article 21, dans les délais prescrits, le prix et les frais, le **VENDEUR** pourra s'il le souhaite remettre le BIEN en vente aux conditions du présent cahier des charges.

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à celui de la première adjudication ou à ce qui en restait dû, l'**ACQUEREUR** défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit.

Dans le cas où le prix de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra au **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** défaillant devra les intérêts de son prix d'adjudication conformément aux clauses du présent cahier des charges jusqu'au jour de la revente ainsi que tous les frais et dommages et intérêts éventuels, visés à l'article 22, et ne pourra, en aucun cas, répéter soit contre le nouvel **ACQUEREUR**, soit contre le **VENDEUR**, les frais, droits et taxes qu'il aurait acquittés et qui profiteront au nouvel **ACQUEREUR**, lequel n'aura en conséquence, ni à les payer ni à en tenir compte à personne.

L'éventuel solde disponible de la somme consignée par l'**ACQUEREUR** défaillant pour enchérir, après paiement de l'ensemble des sommes dues par lui au titre du présent cahier des charges, reviendra au **VENDEUR** à titre de clause pénale forfaitaire et définitive afin de sanctionner le manquement de l'**ACQUEREUR** défaillant par suite du non-paiement effectif du prix à la date convenue, et en outre pour le

couvrir des frais qu'il aura pu exposer soit pour parvenir à la résolution de la vente, soit comme conséquences de celle-ci.

Le **VENDEUR** pourra en outre, en raison de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, faire application de la clause pénale de 15 % prévue à l'article 22 alinéa 2.

Le nouvel **ACQUEREUR** sur réitération des enchères sera soumis à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges. Dans le cas où il serait amené à payer aux lieux et place de l'**ACQUEREUR** défaillant des sommes que ce dernier aurait dû normalement acquitter, il pourra les recouvrer contre ce dernier.

<p>ARTICLE 24 - PUBLICITE FONCIERE ET PURGE DES HYPOTHEQUES INSCRITES</p>
--

En application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, une copie authentique du présent cahier des charges et des dires et procès-verbaux d'adjudication sera publiée au Service de la Publicité Foncière compétent par les soins du **NOTAIRE** et dans le délai prévu aux articles 33 et 34 du décret précité.

Si, lors de l'accomplissement de formalité, ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil, il existe ou survient des inscriptions (autres que celles pour lesquelles il y aurait indication de paiement ou délégation), publications ou mentions grevant le **BIEN MIS EN VENTE**, l'**ACQUEREUR** sera tenu d'en faire la dénonciation au **VENDEUR** au domicile ci-après élu, et celui-ci aura un délai de deux mois pour rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions et mentions ou le rejet des publications.

Pendant ce délai, l'**ACQUEREUR** ne pourra faire ni offres, ni consignations de son prix, ni faire aucune notification aux créanciers inscrits, à moins qu'il n'y soit contraint par les voies légales.

Tous frais occasionnés par cette dénonciation au **VENDEUR** et ses suites, ainsi que ceux de mainlevée et radiation ou de purge des hypothèques inscrites, seront à la charge du **VENDEUR**.

Il est ici précisé:

- qu'une procédure de purge doit intervenir, lorsque:
 - l'adjudication devenue définitive l'a été moyennant un prix inférieur au montant des créances hypothécaires et des créances éventuellement privilégiées par rapport à ces dernières (comme l'est par exemple le privilège du Syndicat des copropriétaires),
 - et que le Notaire chargé de la vente n'a pu obtenir des créanciers inscrits:
 - leur accord pour renoncer à leur droit de surenchère contre versement entre leurs mains des sommes pouvant leur revenir sur le prix,
 - et leur engagement de mainlevée contre versement desdites sommes ou, à défaut, sans paiement.
 - que cette procédure est à diligenter à la requête de l'**ACQUEREUR** par l'intermédiaire de son Avocat,
 - qu'elle consiste principalement à notifier par acte d'Huissier, aux créanciers inscrits:
 - l'état hypothécaire délivré sur publication de la vente par le service de la publicité foncière et révélant les inscriptions,
 - ainsi qu'une copie du présent cahier des charges, du procès-verbal d'adjudication et de l'acte constatant le caractère définitif de l'adjudication sous réserve des suites de la procédure de purge.
 - que tout créancier inscrit bénéficie alors d'un délai de quarante (40) jours pour déclarer qu'il considère le prix de vente insuffisant et pour faire surenchère du dixième du prix de la vente par adjudication.
 - que dans cette hypothèse, une vente sur surenchère aura alors lieu au Tribunal de Grande Instance compétent et que l'**ACQUEREUR** déclaré à la Chambre des Notaires de PARIS pourra alors se voir évincé par un acquéreur offrant un prix

supérieur. Les sommes que ce dernier aura versées sur le prix, lui seront alors restituées, ainsi que « les frais et loyaux coûts de son contrat », conformément à l'article 2483 du Code Civil.

- qu'à défaut de surenchère par les créanciers dans le cadre de cette procédure, l'adjudication initiale deviendra alors définitive et le prix de l'adjudication sera réparti entre les créanciers inscrits avec mainlevée des inscriptions, le tout de façon judiciaire ou amiable.

ARTICLE 25 - POUVOIR POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Le fait même du prononcé de l'adjudication vaudra pouvoir à tout collaborateur du **NOTAIRE**, à l'effet d'établir et de signer au nom du **VENDEUR** et de l'**ACQUEREUR**, tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs; du présent cahier des charges et des procès-verbaux de dres et d'adjudication, en vue de mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires portant sur l'identification et l'état civil des parties, sur la désignation et l'origine de propriété du **BIEN MIS EN VENTE**, ou avec toutes autres dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

ARTICLE 26 - REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourra avoir besoin par la suite concernant le **BIEN MIS EN VENTE** et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

ARTICLE 27 - NON APPLICATION DES ARTICLES L 313-40 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION RELATIFS AU CREDIT IMMOBILIER

Il est précisé que les ventes par adjudication sont exclues du champ d'application des articles L. 313-40 et suivants du Code de la consommation relatifs au crédit immobilier, et ce, conformément à l'article L. 313-45 dudit code.

En conséquence si l'**ACQUEREUR** sollicite un prêt, l'adjudication ne sera pas soumise à la condition d'obtention de ce prêt.

ARTICLE 28 - NON APPLICATION DES ARTICLES L.271-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION RELATIFS A LA PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Il est précisé que les ventes par adjudication sont exclues du champ d'application des articles L.271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs à la protection de l'acquéreur immobilier et ce, conformément à l'article L 271-3 dudit code.

ARTICLE 29 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de l'adjudication, l'inscription du privilège du vendeur à prendre éventuellement, et pour l'opposition du syndicat des copropriétaires, il est fait élection de domicile en l'étude du **NOTAIRE** rédacteur du cahier des charges.

La présente élection de domicile n'emporte pas élection de for et n'entraîne aucune modification quant à la compétence territoriale des tribunaux telle qu'elle est prévue par les articles 42 et suivants du Code de procédure civile.

DEUXIEME PARTIE
ELEMENTS SPECIFIQUES DE L'ADJUDICATION

LE VENDEUR

Le présent cahier des charges est dressé par le **NOTAIRE**, à la requête de :
La COMMUNE DE **SAVIGNY SUR ORGE**, personne morale de droit public située dans le département de l'Essonne, dont l'adresse est à SAVIGNY-SUR-ORGE (91600), 48 avenue Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 219105897.

Présence ou représentation

La COMMUNE DE SAVIGNY SUR ORGE est représentée à l'acte par Monsieur Eric MEHLHORN, Maire de la Commune de SAVIGNY SUR ORGE.

La présente vente a été autorisée suivant délibération du Conseil municipal en date du 18 mai 2017, visée par la Préfecture de l'Essonne le 23 mai 2017, après avis du Domaine en date du 6 juin 2016 et du 10 avril 2017.

Le délai de deux mois prévu par l'article L2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

Les copies de ces documents sont demeurées ci-jointes et annexées à l'acte.

DESIGNATION

Immeuble article un

A LA TRANCHE-SUR-MER (VENDÉE) 85360 LA SAVINIÈRE, Route des Sables.

Bâtiments ayant été à usage de centre de vacances.

Cadastrés :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZS	56	LA SAVINIÈRE	02 ha 42 a 85 ca

Copie des plans sont demeurés-ci-jointes et annexées.

Tel et ainsi que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Immeuble article deux

A LA TRANCHE-SUR-MER (VENDÉE) 85360 9 Chemin du sablon.

Terrain à usage de potager

Cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZR	162	9 CHEMIN DU SABLON	00 ha 10 a 62 ca

Tel que le **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Il est ici précisé que lesdites parcelles étaient à l'origine cadastrées :

- Section AP numéros 454, 455, 600, 911,
- Section A numéro 9P
- Section B numéros 70P, 251P, 259P, 298P, 518P, 759P, 1258P, 1409P,
- Section C numéros 734, 868P, 1525, 1713P, 1738P,

- Section F numéros 133P, 206P, 207P, 310P, 311P, 312P, 313P, 314P, 315P, 399P, 421P, 445P, 500P, 515P, 529P, 530P, 532, 533P, 534, 535P, 536, 537P, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546P, 547P, 548P, 549P, 550, 551P, 552P, 553P, 554, 555, 556, 557P, 558, 559P, 560, 561P, 562P, 563, 564P, 565P, 566P, 567.

Et que suite à un remembrement en date du 15 septembre 1975, publié au service de la publicité foncière de LES SABLES D'OLONNE le 15 septembre 1975, volume R11, numéro 1, la désignation cadastrale a été modifiée, la désignation actuelle étant relatée ci-dessus.

Cette parcelle est utilisée comme potager à usage éducatif pour les enfants.

EFFET RELATIF

Opération de remembrement suivant procès-verbal en date du 15 septembre 1975 publié au service de la publicité foncière de LES SABLES D'OLONNE le 15 septembre 1975 volume R11, numéro 1.

Etant ici précisé que le procès-verbal de remembrement est corroboré par la possession que la commune a eu sur lesdits biens à titre de propriétaire, d'une façon paisible, publique et non équivoque, depuis plus de trente années et sans que la prescription ayant ainsi courue à son profit ait été interrompue ou suspendue pendant son cours pour une des causes mentionnées aux articles 2242 et 2256 du Code Civil, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par Monsieur MEHLHORN, Maire de ladite commune de SAVIGNY SUR ORGE en date du 7 avril 2017 demeurée ci-jointe et annexée.

SITUATION LOCATIVE

Le requérant déclare, sous sa responsabilité personnelle, que le bien est actuellement libre de toute location ou occupation.

URBANISME

Les pièces et documents d'urbanisme nécessaires en vue de l'adjudication des biens et droits immobiliers dont s'agit ont été demandés auprès des administrations compétentes et ont été représentés au **NOTAIRE**.

Les pièces d'urbanisme sont annexées.

LOI LITTORAL

La situation de l'immeuble le soumet aux dispositions de la "loi littoral", codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

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

Etant ici précisé qu'il résulte du dossier d'urbanisme que l'immeuble numéro 1 est situé dans les zones bleue B1 et rouge Rns du plan de prévention des risques littoraux demeuré ci-joint et annexé.

DROIT DE PREEMPTION

URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le BIEN n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du plan demeuré ci-joint et annexé.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

En ce qui concerne l'immeuble numéro un :

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption institué au profit de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R" s'agissant d'un immeuble à vocation non agricole non situé dans une zone visée par l'alinéa premier de l'article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

En ce qui concerne l'immeuble numéro deux :

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R".

Toutefois, la vente est exemptée du droit de préemption défini par l'article L 143-1 premier alinéa du Code rural et de la pêche maritime, le **VENDEUR** attestant que le **BIEN** est un terrain d'agrément, utilisé en tant que potager destiné à la consommation personnelle de ses propriétaires non agriculteurs, activité sans rapport avec une destination ou une vocation agricole ou forestière.

L'usage du **BIEN** n'est pas de nature agricole.

ESPACE NATUREL SENSIBLE

La vente n'est pas soumise au droit de préemption instauré dans le cadre des espaces naturels sensibles du Département de la VENDEE, les immeubles ne se trouvant pas à l'intérieur d'une zone visée aux articles L 215-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte d'un courriel de la société PREVENTIMMO située à VALBONNE (06560), 473 Route des Dolines, Villantipolis villa n°10, en date du 18 juillet 2017, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

ESPACE BOISE CLASSE

Les parcelles ne sont classées ou cadastrés comme espace boisé par le plan local d'urbanisme.

Il résulte de la matrice cadastrale demeurée ci-jointe et annexée, que lesdites parcelles sont classées en catégorie S (Sol).

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** eu égard aux servitudes qui pourraient grever le **BIEN**, le **VENDEUR** déclarant qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune servitude autres que celle pouvant résulter de la situation d'urbanisme.

ARTICLE A.34 - SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 30 décembre 2016 et sa demande complémentaire de renseignements en date du 7 septembre 2017 ne révèlent aucune inscription.

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

ARTICLE A.35 - ASSURANCE INCENDIE - CONTRATS DIVERS

L'**ACQUEREUR** en fera son affaire personnelle selon l'article L. 121-10 du Code des assurances, ainsi qu'il est indiqué dans les conditions générales.

ARTICLE A.37 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est propriétaire du BIEN, savoir :

Pour lui avoir été attribué aux termes des opérations de remembrement de la Commune de LONGEVILLE et LA TRANCHE SUR MER, dont le procès-verbal a été publié au service de la publicité foncière de LES SABLES D'OLONNE le 15 septembre 1975, volume R11 numéro 1.

Etant ici précisé que le procès-verbal de remembrement est corroboré par la possession que la commune a eu sur lesdits biens, à titre de propriétaire, d'une façon paisible, publique et non équivoque, depuis plus de trente années et sans que la prescription ayant ainsi courue à son profit ait été interrompue ou suspendue pendant son cours pour une des causes mentionnées aux articles 2242 et 2256 du Code Civil.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Commune de SAVIGNY SUR ORGE le 7 avril 2017 ci-annexée

DECLARATIONS FISCALES

Le BIEN est soumis aux droits d'enregistrement comme ayant été édifié depuis plus de cinq ans.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

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

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

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

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,

- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Concernant l'immeuble article un

Un dossier technique "amiante" a été établi par la société AB HABITAT, membre du réseau BC2E située à LE PLESSIS ROBINSON (92350), NOVEOS Parc d'Affaires – 8b Avenue Descartes le 12 août 2016.

Une copie de ce constat est demeurée ci-jointe et annexée.

Concernant l'immeuble article deux

Le BIEN n'étant pas bâti, ainsi déclaré, il n'est pas concerné par cette réglementation.

Termites

Concernant l'immeuble article un

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites a été délivré par la société AB HABITAT, membre du réseau BC2E située à LE PLESSIS ROBINSON (92350), NOVEOS Parc d'Affaires – 8b Avenue Descartes le 25 avril 2017.

Une copie de ce constat est demeurée ci-jointe et annexée.

Concernant l'immeuble article deux

La vente ne portant pas sur des locaux bâtis, ainsi déclaré, il n'y a pas lieu à produire d'état relatif à la présence de termites.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ

Un état informatif de l'installation de gaz, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

La vente ne portant pas sur des locaux affectés en tout ou partie à l'habitation mais sur des locaux destinés exclusivement à **usage de centre de vacances et de terrain non bâti**, ainsi déclaré, il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

La vente ne portant pas sur des locaux affectés en tout ou partie à l'habitation mais sur des locaux destinés exclusivement à **usage de centre de vacances et de terrain non bâti**, ainsi déclaré, il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Le BIEN entrant dans le champ d'application du Décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006, le **VENDEUR** doit produire, le jour de la vente, un diagnostic de

performance énergétique conformément aux articles R 134-1 et R 134-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article 2 du décret sus-visé.

Concernant l'immeuble article un

Par conséquent, un rapport de diagnostic de performance énergétique a été établi par la société AB HABITAT, membre du réseau BC2E située à LE PLESSIS ROBINSON (92350), NOVEOS Parc d'Affaires – 8b Avenue Descartes le 24 août 2016, dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic, celui-ci étant purement informatif.

Concernant l'immeuble article deux

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation, n'étant pas bâti.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Concernant l'immeuble article un

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité :

- que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

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

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

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

L'**ACQUEREUR** reconnaît être informé de la situation du bien à cet égard, ainsi que de ses conséquences possibles tant juridiques que financières ou autres.

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre qui que ce soit.

Concernant l'immeuble article deux

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et qu'il n'utilise pas un assainissement individuel.

Puits et forages domestiques - Information

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m3. d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare sous sa seule et entière responsabilité qu'il existe sur le bien objet des présentes un puits.

Etant ici précisé que le **VENDEUR** n'a pas produit de justificatif de la déclaration du puits en Mairie.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de la situation du bien à cet égard, ainsi que de ses conséquences possibles tant juridiques que financières ou autres.

L'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre qui que ce soit.

RISQUES NATURELS – TECHNOLOGIQUES – MINIERES - SISMICITÉ

Le **VENDEUR** déclare sous sa responsabilité que :

1 - Les biens et droits immobiliers objets des présentes ne sont pas situés dans une commune ayant fait l'objet d'un plan de prévention de risques technologiques prévisibles.

2- Les biens et droits immobiliers objets des présentes sont situés dans une zone de sismicité modérée (zone 3).

3 - Les biens et droits immobiliers objets des présentes sont situés dans une commune ayant fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels prescrit le 22 février 2012 (submersion marine, inondation terrestre et érosion).

Lesdits biens ne sont pas situés dans une zone des plans de prévention.

4 - Les biens et droits immobiliers objets des présentes ne sont pas situés dans une commune ayant fait l'objet d'un plan de prévention des risques miniers.

5 - En conséquence, un état des risques naturels et technologiques a été établi par la société AB HABITAT, membre du réseau BC2E située à LE PLESSIS ROBINSON (92350), NOVEOS Parc d'Affaires – 8b Avenue Descartes, le 25 avril 2017 dont un exemplaire demeure ci-joint et annexé.

6 - Cet état a été daté et visé par le **VENDEUR**.

Etat des risques de pollution des sols

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

- La base de données GEORISQUES.

- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de ces consultations est annexée.

POLLUTION DU SOL - ENVIRONNEMENT

Le **VENDEUR** déclare sous sa responsabilité qu'aucun établissement classé soumis à autorisation enregistrement ou déclaration n'a été exploité dans les biens objet des présentes, et qu'en conséquence, à sa connaissance, le sol ne fait pas l'objet d'une pollution particulière.

Manipulation et stockage de substances chimiques ou radioactives

En conséquence le vendeur déclare qu'il n'a exercé, dans les biens objet des présentes, aucune activité soumise à autorisation enregistrement ou déclaration dans le cadre de la législation sur les installations classées, qui aurait entraîné la manipulation ou le stockage, dans les biens objet des présentes, de substances chimiques ou radioactives.

Pour cette raison le bien objet des présentes n'entre pas non plus dans le cadre des obligations d'information prévues à l'article L.512-18 du Code de l'environnement, lequel prévoit que l'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L.516-1 du même Code est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est située l'installation et de l'annexer à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée.

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe sur les biens vendus une cuve à mazout.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de cette situation et déclare en faire son affaire personnelle.

Les résultats des consultations des bases de données BASOL BASIAS ICPE et GEORISQUES sont demeurés joints et annexés aux présentes

Déclaration du VENDEUR sur l'état et la configuration des BIENS vendus

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété.
- Qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin, ni d'un fonds voisin sur le fonds objet des présentes.
- Que les **BIENS** vendus ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, mesure de séquestre ou de confiscation ni d'injonction de travaux.
- Que lesdits **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par une autorisation administrative appropriée.
- Qu'il n'a pas modifié la destination des **BIENS** en contravention des dispositions légales.
- Que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.
- Qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précédent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et aux dommages dans le domaine de la construction, ni entrant dans le champ d'application des dispositions relatives au permis de construire.

MODALITES DE L'ADJUDICATION

MONTANT DE LA MISE A PRIX

La **MISE A PRIX** est fixée à : **QUATRE CENT HUIT MILLE EUROS (408 000.00 EUR).**

MONTANT DE LA CONSIGNATION

Le montant de la consignation est de : **QUATRE-VINGT-UN MILLE SIX CENTS EUROS (81 600.00 EUR).**

Un chèque de banque sera exigé de **l'ACQUEREUR**.

Ledit chèque sera encaissé dans un établissement bancaire notoirement solvable et payable en France.

JUSTIFICATIFS A PRODUIRE AU NOTAIRE POUR LA CONSIGNATION :

Pour autoriser l'amateur à enchérir les justificatifs suivants seront exigés :

- Pièce officielle d'état-civil (carte nationale d'identité, passeport)
- Extrait K bis de moins de 3 mois pour les personnes morales

Pour les personnes physiques :

- Livret de famille,
- Copie contrat de mariage
- Copie contrat de PACS

Pour les personnes morales :

- pouvoir pour enchérir
- PV certifié conforme de délibération donnant pouvoir pour enchérir

Si enchérisseur représenté :

- pouvoir avec certification de signature

Pour les personnes de nationalité étrangère :

- Pièce officielle d'état-civil (carte d'identité, passeport, titre de séjour)

Pour les sociétés en cours de formation:

- fourniture d'une copie enregistrée des statuts,
- ou un original des statuts en cas de non enregistrement qui sera annexé au PV d'adjudication.

FIXATION DE LA DATE DE L'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu à : PARIS (premier arrondissement) en la Chambre des Notaires, 12 avenue Victoria, Place du Châtelet, le mardi VINGT ET UN NOVEMBRE DEUX MIL DIX-SEPT à 13 heures 30 minutes.

MONTANT DES FRAIS**MONTANT DES FRAIS MIS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR supportera :

- les droits, taxes, émoluments, honoraires, frais de procès-verbaux et de quittance qui seront la suite et la conséquence de la vente ;
- les frais de cahier des charges ;
- la participation aux frais d'organisation des enchères engagés pour l'adjudication, calculée sur la base du montant de la dernière enchère selon le barème suivant :

■ Moins de 500 000 € : 2,4% TTC 2% HT (avec un minimum de 900 € TTC 750 € HT)

■ De 500 000 € à 2 000 000 € : 1,8% TTC 1,5% HT

■ Plus de 2 000 000 € : 1,2% TTC 1% HT

Ces pourcentages sont cumulables par tranches.

Le montant des frais préalables qui sera indiqué préalablement à l'adjudication.

REQUISITION – POUVOIR

Sous les conditions et mise à prix sus-exprimées, le **VENDEUR** requiert le **NOTAIRE** ;

- De faire effectuer toutes insertions et publicités ;
- De faire assurer la visite du bien ;

Et de procéder à l'adjudication.

En outre, le **VENDEUR** donne pouvoir à tout collaborateur du NOTAIRE,

A l'effet de ;

Apporter en tant que de besoin, au cahier des charges, toutes modifications, rectifications et additions, faire à cet effet tous dits et réquisitions ;

Le représenter à l'adjudication et la consentir et s'il s'agit d'une vente sans mise à prix, se prononcer sur l'acceptation ou le refus de la dernière enchère offerte si elle est inférieure au prix de réserve ;

Faire toutes formalités ;

Recevoir le prix en principal et intérêts, en donner quittance avec ou sans subrogation, reconnaître tous paiements antérieurs, ainsi que le paiement de tous les frais préalables et autres charges de l'enchère;

En conséquence, désister le **VENDEUR** de tous droits de privilège et d'action résolutoire ainsi que de tous droits de suite et de préférence sur le prix, faire mainlevée de toutes inscriptions de privilège et d'hypothèque prises pour sûreté du prix en principal, intérêts frais et accessoires ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

CERTIFICATION D'IDENTITE

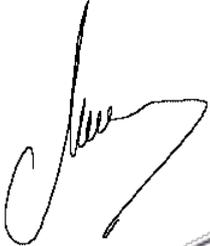
Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

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 sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>M. MEHLHORN Eric représentant de la SAVIGNY SUR ORGE a signé à SAVIGNY SUR ORGE le 14 septembre 2017</p>	
<p>et le notaire Me DE PUISSEGUR ALAIN a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX SEPT LE QUATORZE SEPTEMBRE</p>	