

FT/CL/

100209201

DROIT D'ENREGISTREMENT  
SUR ÉTAT : 125,00 — €

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE DIX-SEPT MARS  
A LA COURNEUVE (Seine-Saint-Denis), 29 bis avenue Gabriel Péri, au  
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Fabrice THONNAT, Notaire Associé de la Société d'exercice  
libéral à responsabilité limitée dénommée "Fabrice THONNAT", titulaire d'un  
Office Notarial à la Résidence de LA COURNEUVE, 29 bis avenue Gabriel Péri,**

A dressé aux jours, lieux indiqués, le cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aura lieu, par son ministère, la mise en adjudication des biens et droits qui seront ci-après désignés.

Ce cahier des charges est divisé en deux parties subdivisées en articles :

**- La première partie comprend les éléments spécifiques de celle-ci, c'est-à-dire :**

. La personne propriétaire des biens et droits mis en vente qui a requis le Notaire soussigné d'établir le présent cahier des charges et à la requête duquel la mise en adjudication aura lieu, avec l'énonciation de ses pouvoirs.

. La désignation des biens et droits mis en vente et 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 modifications aux conditions générales.

. Les jour, heure et lieu de l'adjudication,

1 2

. Les autres modalités particulières de celle-ci, et le cas échéant, les dérogations au présent cahier des charges,

. La réquisition au Notaire de procéder à l'adjudication et les pouvoirs conférés à cet effet,

. L'élection de domicile pour la validité de l'inscription du privilège de vendeur.

**- La seconde partie comprend les conditions générales de l'adjudication:**

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

Le signataire du présent cahier des charges agit, ainsi qu'il sera dit ci-après, comme mandataire ou représentant légal du propriétaire.

**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 clauses et conditions générales et particulières stipulées au présent cahier des charges, ainsi qu'à tous dires, pièces annexes, procès-verbaux et autres actes qui en seront la suite ou la conséquence.**

**PREMIERE PARTIE**

**ELEMENTS SPECIFIQUES DE L'ADJUDICATION**

**ARTICLE 1 – VENDEUR**

Le présent cahier des charges est dressé par le NOTAIRE soussigné, à la requête de :

La DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES, dont les bureaux sont à SAINT-MAURICE (Val de Marne), les Ellipses – 3 Avenue du Chemin de Presles, agissant en qualité d'**administrateur provisoire de :**

Madame Maria GUTIERREZ ARENAL, veuve de Monsieur Julio SANCHEZ MERINO, demeurant de son vivant à SAINT-OUEN (93400), 21, rue Godillot.  
Née à SANTANDER (Espagne), le 28 février 1916.  
Veuve et non remariée depuis lors.  
Non soumise à un pacte civil de solidarité.  
Décédée à SAINT DENIS (SEINE SAINT DENIS), le 27 septembre 2002.

Une copie de l'extrait d'acte de décès de ce dernier, en date du 16 janvier 2017, est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

La Direction Nationale d'Interventions Domaniales a été nommée à la fonction d'administrateur provisoire aux termes d'une ordonnance rendue par Madame la présidente du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, en date du 12 juin 2014, et dont copie est demeurée ci-annexée.

La DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES, intervenant en sa qualité d'administrateur provisoire de la succession a été spécialement autorisée à vendre, suivant ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, en date du 13 octobre 2016, et dont copie est demeurée ci-annexée. Aux termes de cette ordonnance, il a été ordonné la présente vente par adjudication et il a été requis à cet effet le notaire soussigné.

)  
d

La DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES est représentée aux présentes par Monsieur Cédric LENOIR, collaborateur du Notaire soussigné, domicilié professionnellement à LA COURNEUVE (Seine Saint Denis) 29 bis avenue Gabriel Péri,

Agissant en vertu d'une procuration sous seing privé, en date du 14 mars 2017, annexée aux présentes, consentie par Madame la Directrice de la DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES au profit du notaire soussigné avec faculté de déléguer à un clerc.

## ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

### 2.1 – DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

**Dans un ensemble immobilier situé à SAINT-OUEN (SEINE-SAINT-DENIS) 93400 21 Rue Godillot.**

Cadastré :

| Section | N° | Lieudit         | Surface          |
|---------|----|-----------------|------------------|
| AL      | 83 | 21 RUE GODILLOT | 00 ha 05 a 26 ca |

### Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

#### **Lot numéro vingt-neuf (29)**

Le vingt neuvième lot comprend : un **APPARTEMENT** troisième porte, en face de l'escalier divisé en : entrée, cuisine, salle à manger, une chambre, water closets.

**CAVE** portant le numéro 33.

Et les quatorze millièmes (14 /1000 èmes) des parties communes générales.

#### **Le VENDEUR déclare :**

- que le bien immobilier nécessite de réaliser d'importants travaux de rénovation, et notamment la création d'une salle de bains, ce dont l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle,

- que les fenêtres de l'appartement sont actuellement murées par des parpaings par mesure de sécurité, il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la réalisation des travaux nécessaires à l'ouverture des fenêtres (évacuation des gravats, remplacement ou installation de nouvelles fenêtres...)

Une copie des plans des lots vendus, tels qu'annexés à l'état descriptif de division de l'immeuble, est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

]

d

## **2.2 MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE (LOI CARREZ) ET DE LA SURFACE HABITABLE D'UN LOT DE COPROPRIETE**

Conformément aux dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 et reprises en première partie des présentes, le **VENDEUR** a fourni la superficie de la partie privative des biens, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, savoir :

- **VINGT SIX VIRGULE QUATRE VINGT SEIZE METRES CARRES (26,96M<sup>2</sup>)** pour le lot numéro **VINGT-NEUF (29)**, ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par le Cabinet EXPIM, ayant son siège à PARIS (75018), 231, rue Marcadet, en date du 14 septembre 2016.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 sera remise par le **NOTAIRE** soussigné le jour de l'adjudication aux parties qui en donneront bonne et valable décharge.

## **2.3 INDICATION DU MONTANT DE LA TAXE FONCIERE :**

Ainsi qu'il sera indiqué en seconde partie du présent cahier des charges, l'adjudicataire remboursera le prorata de la taxe foncière de l'année en cours, pour la période comprise entre le jour de la signature de l'acte de quittance et le 31 décembre. Le montant correspondant sera indiqué à l'adjudicataire préalablement à la signature de l'acte de quittance.

Observation étant ici faite que pour l'année 2015, le montant de la taxe foncière s'élevait à la somme de 620,00 euros.

## **ARTICLE 3 – 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 LAURENT notaire à SAINT-OUEN le 23 janvier 1952 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME le 23 avril 1952, volume 4100, numéro 42.

## **ARTICLE 4 – EFFET RELATIF**

Acquisition par Monsieur et Madame SANCHEZ MERINO, suivant acte reçu par Maître FIXOIS, Notaire à LOUVRES, le 04 octobre 1961, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME, le 23 janvier 1962, volume 5810 numéro 10.

Attestation de propriété suite au décès de Monsieur SANCHEZ MERINO, suivant acte reçu par Maître FIXOIS, Notaire à LOUVRES, le 19 septembre 1980, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME, le 13 novembre 1980, volume 3194 numéro 5.

## **ARTICLE 5 - SITUATION LOCATIVE**

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

## **ARTICLE 6 – 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**.

1  
a

### **6.1 - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte, après mention du **NOTAIRE** soussigné, les pièces suivantes ci-après énoncées :

- note de renseignements d'urbanisme délivrée par le cabinet PREVENTIMMO, en date du 4 janvier 2017,
- état des risques de pollution des sols, en date du 4 janvier 2017,
- consultation GEORISQUES, en date du 10 mars 2017,

L'**ACQUEREUR** s'obligera à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur le document sus-visé.

### **6.2 DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le bien étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au Maire de la Commune de situation des biens, par courrier en date du 20 décembre 2016, reçu en mairie le 21 décembre 2016.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner et de l'accusé réception de la lettre recommandée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

Il est ici fait observé que le délai préalable d'au moins trente jours par rapport à la date de l'adjudication, tel que fixé par l'article R 213-15 du Code de l'urbanisme, a été respecté.

**Etant ici précisé qu'aux termes de l'article R.213-15 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de trente jours à compter du jour de l'adjudication pour informer le notaire de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.**

### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

### **ARTICLE 8 - ORIGINE DE PROPRIETE**

#### **1°) Du Chef de Monsieur et Madame Julio SANCHEZ MERINO :**

Lesdits biens et droits immobiliers objets des présentes dépendaient de la communauté de biens ayant existée entre Monsieur et Madame Julio SANCHEZ MERINO par suite de l'acquisition qu'ils en avaient fait, au nom et pour le compte de la communauté, de :

Monsieur Pierre Octave Gilbert BRUN, fourreur, et Madame Geneviève Louise Hélène VANDELDE, son épouse, demeurant alors ensemble à PARIS, 20 boulevard Barbés.

Nés, savoir :

Monsieur à PARIS (75015), le 20 novembre 1929.

)                      a

Madame à PARIS (75015), le 19 décembre 1929.

Mariés tous deux en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du quinzième arrondissement de Paris, le 3 février 1951.

Suivant acte reçu par Maître FIXOIS, Notaire à LOUVRES, le 04 octobre 1961.

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de dix-huit mille nouveaux francs sur lequel les acquéreurs ont payé comptant aux vendeurs la somme de quinze mille francs nouveaux aux termes dudit contrat qui en porte quittance d'autant.

Quant aux trois mille francs nouveaux de surplus, les acquéreurs se sont obligés à les payer aux vendeurs ou à tous tiers porteurs de la grosse dudit acte dans le délai d'un an dudit jour, c'est-à-dire au plus tard le 4 octobre 1962, le tout avec intérêts au taux de dix pour cent l'an à compter dudit jour et payables par semestre et à l'échéance des quatre avril et quatre octobre de chaque année, et pour la première fois le quatre avril mil neuf cent soixante-deux.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME, le 23 janvier 1962, volume 5810 numéro 10.

Avec inscription du même jour, volume 1346 numéro 36 pour sureté du paiement du solde du prix. Laquelle inscription est à ce jour périmée.

*Etant ici précisé que ce bien avait été acquis initialement sous un nom d'emprunt, savoir Santiago MANCEBO PERAL, les acquéreurs étant réfugiés politiques espagnols et qu'aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, le 5 juillet 1978, il a été procédé à la rectification de l'état civil de Monsieur Julio SANCHEZ MERINO.*

## **2°) Décès de Monsieur Julio SANCHEZ MERINO :**

Monsieur Julio SANCHEZ MERINO, époux de Madame Maria GUTIEREZ ARENAL, en son vivant fraiseur, demeurant à SAINT OUEN, 21, rue Godillot,  
Né à SANTO DOMINGO DE LA CALSADA, province de LOGRONO (Espagne), le 15 juillet 1913.

Est décédé à CLICHY LA GARENNE, le 6 août 1976.

Laissant pour recueillir sa succession, à défaut d'héritiers réservataires :

Madame Maria GUTIERREZ ARENAL, ci-dessus plus amplement dénommée, son conjoint survivant, instituée légataire aux termes d'un testament olographe fait par Monsieur SANCHEZ MERINO, en date à SAINT OUEN, du 7 octobre 1961,

Lequel testament a fait l'objet d'une description et d'un dépôt au rang des minutes de Maître FIXOIS, en date du 22 avril 1980, lequel a été dument enregistré à GARGES LES GONESSE, le 8 mai 1980, volume 267 folio 25, numéro 116/6.

L'acte de notoriété a été reçue par Maître FIXOIS, Notaire à LOUVRES, en date du 22 avril 1980.

Un certificat de coutume a été déposé au rang des minutes de Maître FIXOIS, notaire à LOUVRES, en date du 22 avril 1980, contenant étude de la compétence du droit espagnol pour régir la succession de Monsieur SANCHEZ MERINO et la dévolution espagnole de cette succession, lequel conclu ainsi ; « *Etant donné que Monsieur SANCHEZ MERINO n'a d'autre héritier réservataire que sa femme, la législation espagnole ne s'oppose pas à ce que cette dernière hérite de la totalité des biens qui composent la succession de son époux.* »

)  
u

L'attestation de propriété prescrite par loi a été reçue par Maître FIXOIS, Notaire à LOUVRES, le 19 septembre 1980.

Madame Maria GUTIEREZ ARENAL a été envoyée en possession aux termes d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, le 17 juillet 1980.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME, le 13 novembre 1980, volume 3194 numéro 5.

**3°) Décès de Madame Maria GUTIERREZ ARENAL veuve SANCHEZ MERINO :**

La DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES, dont les bureaux sont à SAINT-MAURICE (Val de Marne), les Ellipses – 3 Avenue du Chemin de Presles, agissant en qualité d'**administrateur provisoire de :**

Madame Maria GUTIERREZ ARENAL, veuve de Monsieur Julio SANCHEZ MERINO, demeurant de son vivant à SAINT-OUEN (93400), 21, rue Godillot.  
Née à SANTANDER (Espagne), le 28 février 1916.  
Veuve et non remariée depuis lors.  
Non soumise à un pacte civil de solidarité.  
Décédée à SAINT DENIS (SEINE SAINT DENIS), le 27 septembre 2002.

Une copie de l'extrait d'acte de décès de ce dernier, en date du 16 janvier 2017, est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

La Direction Nationale d'Interventions Domaniales a été nommée à la fonction d'administrateur provisoire aux termes d'une ordonnance rendue par Madame la présidente du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, en date du 12 juin 2014, et dont copie est demeurée ci-annexée.

La DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES, intervenant en sa qualité d'administrateur provisoire de la succession a été autorisée à vendre, suivant ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, en date du 13 octobre 2016, et dont copie est demeurée ci-annexée. Aux termes de cette ordonnance, il a été ordonné la présente vente par adjudication et il a été requis à cet effet le notaire soussigné.

**ARTICLE 9 - CONDITIONS PARTICULIERES SUR LA COPROPRIETE**

Le Syndic actuel de l'immeuble est le cabinet IMMO DONIA, ayant son siège social à SAINT-OUEN, 28, avenue Gabriel Péri

**9.1 Assurance de l'immeuble :**

L'immeuble est assuré par les soins du syndic.

**9.2 Prise de connaissance et respect des documents relatifs à la situation de la copropriété – article 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :**

Sont demeurés ci-joints et annexés après mention, les documents suivants, savoir :

- *procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires, en date du 2 juin 2016,*

- *procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires, en date du 28 mai 2015,*

)

- *procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires, en date du 18 décembre 2014,*

- *procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires, en date du 23 juin 2014,*

- *état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LAURENT notaire à SAINT-OUEN le 23 janvier 1952 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2EME le 23 avril 1952, volume 4100, numéro 42.*

- *pré état daté délivré par le syndic de copropriété, en date du 05 janvier 2017,*

- *carnet d'entretien de l'immeuble,*

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance, dès avant ce jour, d'une copie de l'ensemble de ces documents.

Il s'engage à en exécuter toutes les charges, clauses et conditions.

Le syndic a informé les parties que celui-ci ne convoque pas d'assemblée générale annuelle, que la copropriété n'est pas endettée vis-à-vis des fournisseurs, que les copropriétaires sont à jour de leurs charges, et qu'il ne tient pas carnet d'entretien au sein de la copropriété, ainsi qu'il résulte d'un courriel, en date du 24 octobre 2016, dont copie est demeuré ci-joint et annexé après mention.

### **9.3 Etat daté**

Un état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic le 16 mars 2017, et demeure annexé ci-joint après mention.

Les parties reconnaissent en avoir eu parfaite connaissance.

### **Convention des parties:**

Le Notaire soussigné rappelle les dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** des charges de copropriété, savoir :

- les provisions sur charge exigible du budget prévisionnel ainsi que 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, étant ici toutefois précisé que le transfert desdites charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967).

- Le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, chacune des parties faisant son profit ou sa perte de la différence entre les comptes définitifs et les comptes prévisionnels sur lesquels ont été calculés la provision.

Toute convention contraire aux dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre les parties à la vente et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

)

d

**Ceci exposé, et en exécution des principes légaux sus-mentionnés :**

En ce qui concerne les charges comprises dans le budget prévisionnel :

Le budget prévisionnel réunit l'ensemble des dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble de l'année budgétaire à venir (qui correspond à un exercice comptable). Ce sont les charges de fonctionnement courant, celles qui nécessitent une permanence de trésorerie pour y faire face notamment : eau, chauffage, électricité ascenseur.

Le **VENDEUR** supportera les charges exigibles **jusqu'au jour de l'adjudication**.

Le **VENDEUR** aura à sa charge la totalité des charges comprises au budget prévisionnel et précédemment appelées par le syndic sans qu'il y ait lieu à prorata.

L'**ACQUEREUR** supportant quant à lui **l'ensemble des charges exigibles à compter du jour de l'adjudication**.

En ce qui concerne les charges non comprises dans le budget prévisionnel :

Les dépenses hors budget prévisionnel comprennent les dépenses pour travaux et autres opérations exceptionnelles.

L'**ACQUEREUR** supportera l'ensemble des appels de fonds exigibles à compter du jour de l'adjudication conformément au principe légal sus exposé.

Spécialement l'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé qu'il résulte de l'état daté demeuré ci-joint et annexé après mention qu'aucune somme ne lui sera appelé à ce titre.

En ce qui concerne les avances :

L'**ACQUEREUR** sera purement et simplement subrogé dans tous les droits du **VENDEUR**, qui accepte, dans les avances, s'il en existe, ouvert au nom de ce dernier dans les comptes de la copropriété.

S'il en existe, les avances versées par le **VENDEUR** sont remboursées par l'**ACQUEREUR** selon les directives du syndic telles que figurant dans l'état délivré par celui-ci et annexé aux présentes.

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe au sein de la copropriété, savoir :

- une avance constituant la réserve s'élevant à la somme de 206,68 euros,
- une avance constituant un fonds travaux s'élevant à la somme de 931,64 euros,

Lesdites sommes seront remboursées le jour du paiement du prix par l'**ACQUEREUR** directement au **VENDEUR**, et deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

En ce qui concerne les procédures :

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe des procédures en cours au sein de la copropriété, concernant des impayés de charges, ainsi qu'il résulte de l'état daté délivré par le syndic.

)

Q

**Election de domicile pour l'opposition du syndic**

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'Etude du Notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

**ARTICLE 10 - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier des diagnostics techniques dont les éléments obligatoires selon le type de bien concerné sont regroupés dans le tableau ci-dessous, a été demandé.

| <b>Objet</b>            | <b>Bien concerné</b>  | <b>Elément à contrôler</b>   | <b>Validité</b>                       |
|-------------------------|---|--|---------------------------------------|
| Gaz                     | Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans              | Etat des appareils fixes et des tuyauteries  | 3 ans                                 |
| Electricité             | Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans              | Installation intérieure : à partir de l'appareil de commande jusqu'aux bornes d'alimentation | 3 ans                                 |
| Plomb                   | Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)  | Peintures  | Illimitée ou un an si constat positif |
| Amiante                 | Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)               | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, faux plafonds, canalisations              | Illimitée                             |
| Termites                | Immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet                        | Immeuble bâti ou non   | 6 mois                                |
| Performance énergétique | Immeuble équipé d'une installation de chauffage                             | Consommation et émission de gaz à effet de serre   | 10 ans                                |
| Risques                 | Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques | Immeuble bâti ou non   | 6 mois                                |

LES CONCLUSIONS DU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EU EGARD AU TYPE DE BIENS OBJET DES PRESENTES SONT LES SUIVANTES :

**ARTICLE 11 - SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE****1°/ - Concernant les parties communes :**

Un état établi par le Cabinet DEP, en date du 16 avril 2013, est demeuré annexé aux présentes.

***Il en résulte la présence d'amiante.***

**2°/ Concernant les parties privatives :**

Un état établi par le Cabinet EXPIM, ayant son siège à PARIS (75018), 231, rue Marcadet, le 14 septembre 2016, est demeuré annexé aux présentes.

Il en résulte notamment : "***Il n'a pas été repéré des matériaux ou produits contenant de l'amiante.***"

) d

### **ARTICLE 12 - LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué sur les parties privatives par le Cabinet EXPIM, ayant son siège à PARIS (75018), 231, rue Marcadet, le 14 septembre 2016, est demeuré annexé aux présentes après mention.

Il en résulte notamment : **"Le constat de risque d'exposition au plomb a révélé l'absence de plomb"**.

### **ARTICLE 13 - LUTTE CONTRE LES TERMITES ET AUTRES INSECTES XYLOPHAGES**

Un état de recherche de la présence de termites a été effectué par le Cabinet EXPIM, ayant son siège à PARIS (75018), 231, rue Marcadet, le 13 mars 2017, dont le compte-rendu est demeuré annexé aux présentes.

Il en résulte notamment : **"Nous n'avons pas constaté la présence d'indice de traces de termites le jour de l'expertise"**.

### **ARTICLE 14 - INFORMATION CONCERNANT LES RISQUES NATURELS (L. 125-5 I DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)**

#### **- Etat des risques naturels :**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est demeuré ci-joint et annexé après mention.

#### **- Déclarations relatives aux sinistres:**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

### **ARTICLE – 15 CONTROLE DES PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le Cabinet EXPIM, ayant son siège à COURBEVOIE, 14, Promenade du Millénaire, en date du 14 septembre 2016, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il résulte de ce dernier : **"DPE non établi : Relevés des consommations énergétiques non fournis."**

### **ARTICLE 16 – INSTALLATION CONCERNANT LE GAZ**

Un diagnostic de cette installation établi par le Cabinet EXPIM, ayant son siège à PARIS (75018), 231, rue Marcadet, le 14 septembre 2016, est demeuré annexé aux présentes.

Il en résulte notamment : **"L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement. L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais."**

)

1

### **ARTICLE 17 – INSTALLATION ELECTRIQUE**

Un diagnostic de cette installation établi par le Cabinet EXPIM, ayant son siège à PARIS (75018), 231, rue Marcadet, le 14 septembre 2016, est demeuré annexé aux présentes.

Il en résulte notamment : **"L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses. "**

### **ARTICLE 18 – ASSAINISSEMENT**

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est à sa simple connaissance raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

### **ARTICLE 19 - MODALITES DE L'ADJUDICATION**

#### **19.1 - MISE A PRIX :**

QUARANTE-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (49.500,00 EUR)

#### **19.2 – CONSIGNATION :**

Le montant de la consignation pour enchérir s'élève à DIX POUR CENT (10%) du montant de la mise ce qui correspond à la somme de QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (4.950,00 EUR).

**Cette somme devra être remise au moyen d'un CHEQUE DE BANQUE libellé directement par la banque à l'ordre de Maître Fabrice THONNAT, Notaire.**

**Les chèques émanant des chéquiers personnels des candidats adjudicataires ne pourront être acceptés.**

#### **19.3 - FIXATION DU JOUR DE L'ADJUDICATION :**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés seront présentés aux enchères des amateurs en l'Hôtel de la Chambre Interdépartementale des Notaires de PARIS, sis à PARIS (1er arrondissement) 12, avenue Victoria, en la salle des adjudications dudit Hôtel,

**LE VINGT NEUF MARS DEUX MILLE DIX SEPT**

**A QUATORZE HEURES TRENTE PRECISES**

**(Dépôt des chèques de consignation à TREIZE HEURE TRENTE PRECISES)**

### **ARTICLE 20 – MONTANT DES FRAIS**

L'**ADJUDICATAIRE** supportera la totalité des frais et notamment :

- 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, ceux préparatoires à l'établissement de celui-ci, notamment le coût de recherche des titres antérieurs, des documents d'urbanisme, le coût des visites et la totalité de la participation aux frais de publicité et d'organisation des enchères engagées pour l'adjudication dus à PARIS NOTAIRES, s'élevant à deux pour cent plus la taxe sur la valeur ajoutée du montant de la dernière

)

d

enchère et d'un montant minimum de 775 Euros hors taxes.

#### **ARTICLE 21 – DECLARATIONS**

Le **VENDEUR** déclare sous sa propre responsabilité en ce qui concerne le BIEN MIS EN VENTE, qu'il n'a été délivré à ce jour aucune notification tendant à l'expropriation du BIEN MIS EN VENTE.

#### **ARTICLE 22 – SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un renseignement sommaire hors formalité, en date du 22 novembre 2016, certifiée à la date du 18 novembre 2016, suivi d'une prorogation en date du 15 mars 2017, dont copie est demeurée ci jointe et annexée après mention, ne révèle aucune inscription, mention ou saisie.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### **ARTICLE 23 – DECLARATIONS FISCALES**

Le **VENDEUR** déclare :

- Que la mutation est soumise aux droits d'enregistrement.
- Qu'il n'est pas soumis à la taxation sur les plus-values immobilières, s'agissant de LA DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES, conformément à l'instruction N° 123 du 3 août 2004 de la Direction Générale des Impôts et qu'en conséquence, il ne sera pas déposé de déclaration de plus-value à l'appui de la publication des présentes.

#### **ARTICLE 24 : REQUISITION - POUVOIR**

Sous les conditions de mise à prix sus exprimées, le **VENDEUR** requiert le Notaire :

- de faire assurer la visite du bien.
- de faire imprimer et afficher les placards indicatifs de cette adjudication et d'en faire insérer les dispositions par extrait dans tous les journaux qu'il croira convenables.
- de procéder à l'adjudication.

En outre, le **VENDEUR** donne pouvoir au Notaire à l'effet de :

De le représenter à l'adjudication et de consentir, faire au besoin toutes modifications, rectifications et additions au cahier des charges, consigner à cet effet tous dires et réquisitions.

Recevoir le prix en principal, intérêts, en donner quittance, reconnaître tous paiements antérieurs, ainsi que le paiement de tous les frais préalables et autres 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, indemnités, frais et accessoires.

Signer tous actes et procès-verbaux et généralement faire, pour arriver à l'adjudication, tout ce qu'il jugera convenable.

)

Q

## DEUXIEME PARTIE

### CONDITIONS GENERALES DES ADJUDICATIONS

#### ARTICLE 25- DENOMINATIONS

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

**LA DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES** ou son représentant sera ci-après dénommé "**LE VENDEUR**"

**L'ACQUEREUR** sera ci-après dénommé « **L'ADJUDICATAIRE** »

Les biens et droits immobiliers mis en vente seront ci-après dénommés "**LE BIEN MIS EN VENTE**" quelle que soit leur consistance et leur forme juridique.

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

Le Notaire qui procédera à l'adjudication sera simplement dénommé "**LE NOTAIRE**".

#### ARTICLE 26 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

##### SOLIDARITE DES ACQUEREURS

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

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

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

##### SIGNIFICATIONS

Si les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

#### ARTICLE 27 – OBLIGATIONS DE DELIVRANCE ET DE GARANTIE

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

Le **VENDEUR** s'interdit, à compter d'aujourd'hui, 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'**ADJUDICATAIRE**, le **VENDEUR** s'engage à, savoir :

- jouir du **BIEN MIS EN VENTE**, en bon père de famille,
- Et d'une manière générale, le maintenir en son état actuel en n'y apportant aucune modification ni changement de destination.

Il s'interdit de, savoir :

)

d

- 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.
- Démontet et emporter les éléments ayant la qualification d'immeuble par destination, tels que placards et leurs rayonnages, poignées de portes, cheminées et leurs inserts, douilles électriques, moquette, robinetterie, etc.

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

Il n'y aura aucune garantie ni répétition de part ou d'autre pour raison soit de mitoyenneté ou de communauté, déclarées ou non déclarées, soit de mauvais état de l'ensemble immobilier comme du BIEN MIS EN VENTE, soit de la solidité du sol et du sous-sol, soit de vices de construction apparents ou cachés, soit de la présence de termites, capricornes et autres insectes xylophages susceptibles d'endommager le BIEN MIS EN VENTE, soit des excavations qui pourraient exister et des éboulements et affaissements qui pourraient se produire, soit encore des travaux qui seraient effectués dans l'ensemble immobilier quelles qu'en soient la nature et la durée, soit pour défaut d'alignement ou autre, soit enfin pour erreur dans la désignation du BIEN MIS EN VENTE ou dans la superficie du terrain sur lequel est édifié l'ensemble immobilier dont dépend le BIEN MIS EN VENTE, la différence en plus ou en moins excédât-elle même un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de **L'ADJUDICATAIRE**.

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'ADJUDICATAIRE** est lui-même réputé professionnel de l'immobilier.

#### B/ - Garantie de contenance

L'adjudication entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n°97-532 du 23 mai 1997 pris pour son application.

La superficie du lot figure au paragraphe "désignation" du chapitre "éléments spécifiques de l'adjudication".

Si la superficie telle que définie à l'article 47 du décret précité du 23 mai 1997 est inférieure de plus d'un/vingtième à celle exprimée au présent acte, le **VENDEUR** devra supporter, à la demande de **L'ADJUDICATAIRE**, une diminution de son prix proportionnelle à la moindre mesure. En revanche, pour chaque superficie supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

### **ARTICLE 28 - NOTION DE 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.

)

d

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 29- SERVITUDES**

L'**ADJUDICATAIRE** jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, attachées à l'immeuble, 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 la loi comme aussi sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant en faveur de L'**ADJUDICATAIRE**, des lois et décrets en vigueur.

A cet égard, le vendeur déclare qu'en dehors des servitudes pouvant résulter des énonciations faites dans la première partie du présent cahier des charges sous les titres « 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 30 – 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'**ADJUDICATAIRE** qui devront notamment remplir toutes les obligations en résultant.

#### **ARTICLE 31 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES**

L'**ADJUDICATAIRE** sera tenu d'assurer le bien mis en vente contre l'incendie et les autres risques pour une valeur au moins égale au prix d'adjudication et d'acquitter à leur échéances les primes ou cotisations d'assurance et ce **dès le jour de l'adjudication**.

Dans le cas où le BIEN MIS EN VENTE cesserait d'être assuré contre l'incendie, par suite de défaut de renouvellement de la police d'assurances ou de paiement des primes, le **VENDEUR** pourra, s'il le juge à propos, souscrire une nouvelle assurance au nom de l'**ADJUDICATAIRE** huit jours après une mise en demeure restée sans effet.

Celle-ci sera contractée au nom du **VENDEUR** pour toutes les sommes dont l'**ADJUDICATAIRE** serait redevable en vertu de l'adjudication, et au nom de ce dernier pour le surplus.

Les frais de la police et les primes annuelles de l'assurance seront à la charge de l'**ADJUDICATAIRE**.

Le **VENDEUR** pourra, si bon lui semble, payer les primes de cette assurance ainsi que tous les frais de renouvellement ou d'assurances nouvelles en l'acquit de l'**ADJUDICATAIRE** qui sera tenu de les lui rembourser en sus de son prix d'adjudication.

Après libération intégrale du prix d'adjudication en principal, intérêts et accessoires, l' **ADJUDICATAIRE** devra faire son affaire personnelle, dans les termes des lots en vigueur, de la continuation ou de la résiliation de ces assurances, de telle sorte que le **VENDEUR** ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

1

d

En cas de sinistre total ou partiel du BIEN MIS EN VENTE avant le paiement par l' **ADJUDICATAIRE** de toutes 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'assurance, qu'ils pourront toucher, sur leurs simples quittances, hors de la présence et sans recours contre l' **ADJUDICATAIRE**.

En l'absence de surenchère l'assurance du **VENDEUR** prend fin au jour de l'adjudication. En cas de surenchère, le bien mis en vente sera couvert rétroactivement au jour de l'adjudication par l'assurance du **VENDEUR**. Il appartiendra à l'**ACQUEREUR** de résilier l'assurance qu'il aura souscrite au moment de l'adjudication.

Notification de l'adjudication avec opposition au paiement de l'indemnité sera fait à la Compagnie d'Assurance 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 du procès-verbal d'adjudication.

### **ARTICLE 32 - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES DE LA COPROPRIETE**

L'adjudication aura lieu sous les charges et conditions résultant des règlements de copropriété ci-après énoncés au paragraphe "conditions spécifiques" ci-après et, le cas échéant, des actes modificatifs et complémentaires de ce règlement, le tout énoncé en seconde partie.

L'**ADJUDICATAIRE** sera, par le seul fait de l'adjudication, subrogé tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** de ces règlements de copropriété et de ses modificatifs ; il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter, en ce qui concerne le BIEN MIS EN VENTE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le **VENDEUR** par qui que ce soit.

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

- . les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prise 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 du 17 mars 1967 (dispositions combinées des articles 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et 5 du décret 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 du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Il est ici 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 « première

partie- éléments spécifiques de l'adjudication « ou bien demeurera annexé à un dire préalable à l'adjudication.

En conséquence :

L'**ADJUDICATAIRE** devra acquitter, à compter du jour de l'adjudication, la quote-part des charges exigibles de copropriété afférente au bien mis en vente, ainsi que les dépenses hors budget prévisionnel exigibles après cette date.

Pour le cas où des procédures seraient éventuellement 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'**ADJUDICATAIRE** sera purement et simplement subrogé dans les effets positifs ou négatifs desdites procédures.

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

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.

### **ARTICLE 33 - PROPRIETE – JOUISSANCE FIXES AU PAIEMENT DU PRIX**

L'**ADJUDICATAIRE** sera propriétaire du BIEN MIS EN VENTE à partir du jour de l'adjudication, sauf l'effet de l'exercice de tous droits de préemption ou de toute autre condition particulière stipulée au présent cahier des charges.

Il n'aura la jouissance du BIEN MIS EN VENTE qu'à compter du jour du paiement de la totalité du prix, intérêts et frais, par la prise de possession réelle, les locaux étant vendus libres de location et d'occupation.

Il fera cependant son affaire personnelle de tous objets et biens mobiliers pouvant rester dans le bien.

Les clés ne seront remises à l'acquéreur que le jour de l'entrée en jouissance.

Il est expressément stipulé que, nonobstant le retard qui pourrait être apporté à son entrée en jouissance, L'**ADJUDICATAIRE** aura à sa charge toutes les réparations, grosses et menues qui deviendraient nécessaires ou utiles, sur le BIEN MIS EN VENTE à partir du jour de l'adjudication.

### **ARTICLE 34 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Sans déroger à ce qui est dit ci-dessus concernant les charges de copropriété, L'**ADJUDICATAIRE** acquittera à compter du jour de l'adjudication, les contributions et taxes de toute nature auxquelles le BIEN MIS EN VENTE peut et pourra être assujetti, et il fera opérer aussitôt après l'adjudication sur les rôles des contributions toutes mutations utiles.

La taxe d'habitation de l'année en cours restera intégralement à la charge du **VENDEUR**.

Les taxes foncières et taxes assimilées seront partagées entre eux au prorata temporis au jour de l'adjudication.

L'**ADJUDICATAIRE** 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, l'**ADJUDICATAIRE** s'engage à rembourser au **VENDEUR**, à première réquisition, la fraction lui incombant.

L'**ADJUDICATAIRE** continuera aux lieu et place du **VENDEUR** les conventions et traités d'abonnements qui ont pu être contractés par ce dernier 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'adjudication.

L'**ADJUDICATAIRE** devra, dans le mois de l'entrée en jouissance, souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec toutes compagnies concessionnaires, et justifier du tout sous même délai au **VENDEUR**, pour permettre à ce dernier d'obtenir de ces compagnies la résiliation de ces contrats et de dégager sa responsabilité envers elles.

Toutes les sommes qui ont pu être déposées par le **VENDEUR** relativement à ces conventions, traités et abonnements pour garantie, caution ou autres causes seront retirées par lui et devront être remplacées par l'**ADJUDICATAIRE** dans le même délai.

### **ARTICLE 35 - PROHIBITION DE DETERIORER LE BIEN MIS EN VENTE**

Pour le cas où les clefs du BIEN MIS EN VENTE auraient été remises à l'**ADJUDICATAIRE** avant le paiement intégral du prix en principal, intérêts et accessoires, l'**ADJUDICATAIRE** ne pourra faire aucun changement notable et aucune démolition, ni commettre aucune détérioration dans le BIEN MIS EN VENTE, à peine d'être immédiatement contraint au paiement de son prix ou de ce qui en resterait dû, et si, alors, le **VENDEUR** ne peut ou ne veut pas le recevoir, l'**ADJUDICATAIRE** devra en effectuer le dépôt à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS et il sera tenu en outre dans ce cas d'indemniser le **VENDEUR** de tous frais et perte de différence d'intérêts qui pourraient résulter de cette consignation.

### **ARTICLE 36 – FRAIS ET CONSIGNATION**

L'**ADJUDICATAIRE** supportera les frais de l'adjudication.

Il remboursera, dès le prononcé de l'adjudication, entre les mains du NOTAIRE, le montant des frais préalables qui auront été indiqués avant l'adjudication, et versera également entre les mains du même NOTAIRE, une provision destinée à faire face aux frais qui seront la suite et la conséquence de l'adjudication, sur l'évaluation que le NOTAIRE donnera. L'**ADJUDICATAIRE** ne pourra se prévaloir, en particulier, de l'exercice éventuel d'un quelconque droit de préemption pour ne pas exécuter les obligations qui précèdent.

Ces frais comprennent notamment:

1°) La participation aux frais de publicité et d'organisation des enchères dans la proportion mentionnée dans la deuxième partie du cahier des charges.

2°) Tous les frais de timbre et de publicité foncière du présent cahier des charges, de ses compléments, de tous dires, du procès-verbal d'adjudication et de tous autres procès-verbaux, de la quittance, le montant de tous droits et taxes de mutation auxquels l'adjudication pourra donner ouverture, tous autres frais, droits et taxes, et le coût d'une copie exécutoire à délivrer au **VENDEUR**.

3°) Les droits, taxes, frais, émoluments et honoraires qui seront la suite et la conséquence de la vente.

Seront imputés sur le montant de la consignation préalable qui sera demandée aux amateurs avant l'adjudication, d'abord la provision destinée à couvrir les frais qui seront la suite ou la conséquence de l'adjudication, y compris ceux de publication, puis les frais préalables, ensuite les intérêts et accessoires du prix, et enfin le prix lui-même.

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

#### **ARTICLE 37 - MODE ET CONDITIONS DES ENCHERES**

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

Les enchères seront portées par les amateurs eux-mêmes ou par leurs mandataires.

Les amateurs devront avant l'adjudication remettre une consignation dont le montant sera indiqué dans la deuxième partie du présent cahier des charges par un moyen de paiement fiduciaire garanti, notamment un chèque certifié, le tout au profit du **NOTAIRE** ou, si les amateurs veulent enchérir sur plusieurs lots, au profit de chacun des notaires vendeurs et justifier audit notaire de leur identité conformément aux dispositions légales et réglementaires concernant la publicité foncière. Le **NOTAIRE** fera signer une autorisation d'enchérir préalablement et remettra aux amateurs un moyen d'identification (badge ou autres) leur permettant de porter les enchères.

Si les enchères doivent être portées pour le compte d'une personne morale, son représentant devra justifier de ses pouvoirs et de l'existence de la personne morale notamment par la production d'un original des statuts enregistrés.

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** vendeur sollicitera les enchères.

Celles-ci seront portées de vive voix et on ne constatera que la dernière. Elles ne pourront être inférieures, sauf dérogation apportée dans la première partie du présent cahier des charges, à :

|  |               |
|--|---------------|
| 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 |

Après l'extinction de deux nouveaux feux successifs, sans nouvelle enchère survenue pendant la 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 ci-après visé.

L'adjudicataire devra sans délai signer le procès-verbal d'adjudication auprès du **NOTAIRE**. Si, contre toute attente, il n'y procédait pas le procès-verbal d'adjudication serait néanmoins signé par le clerc du **NOTAIRE** ayant reçu mandat dans l'autorisation d'enchérir ci-dessus.

Les consignations des personnes non acquéreurs leur seront immédiatement rendues. Celle de l'ACQUEREUR s'imputera comme indiqué à l'article "FRAIS" du présent cahier des charges.

)

d

**ARTICLE 38 – FACULTE DE SURENCHERIR**

Toute personne, à l'exception du **VENDEUR**, 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 du prix.

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 authentique, 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.

L'adjudication ne deviendra définitive que par la réalisation de la condition suspensive qui précède. Le **NOTAIRE** dressera alors, en suite du procès-verbal d'adjudication, un acte constatant que celle-ci est définitive.

Si au contraire, une surenchère venait à être portée dans les délais et conditions sus-indiqués, l'adjudication serait 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.

La déclaration de surenchère devra être accompagnée de la remise d'une consignation par un moyen de paiement fiduciaire garanti, au profit du **NOTAIRE** d'un montant de 30 % de la nouvelle mise à prix couvrant forfaitairement :

1°) Les frais préalables de la première vente augmentés de ceux nécessaires à la remise en vente.

2°) Le montant des frais, taxes et émoluments exigibles sur le prix résultant de la surenchère.

3°) Le dixième de la mise à prix sur surenchère.

4°) Le coût de la déclaration de surenchère et de toutes dénonciations et sommations en découlant et des procès-verbaux d'adjudication.

Le Notaire dénoncera la surenchère au **VENDEUR** et à l'**ACQUEREUR SURENCHERI** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 24 heures de la déclaration de surenchère.

La nouvelle adjudication aura lieu dans les trois mois de la première, non compris la période du 15 juillet au 15 septembre, à la diligence du **VENDEUR**. Elle se tiendra, sous les auspices de la Chambre des Notaires de PARIS ayant formalisé la première vente, et sera précédée d'une nouvelle publicité.

Le **VENDEUR** notifiera au surenchérisseur et au surenchéri plus de 15 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, les lieu, 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.

#### **ARTICLE 39 - ABSENCE DE DECLARATION DE COMMAND**

**L'ADJUDICATAIRE** déclaré à l'instant de l'adjudication et par le procès-verbal ne bénéficiera pas de la faculté d'élire command.

#### **ARTICLE 40 - PAIEMENT DU PRIX**

Le prix de la vente devra être payé en totalité au plus tard le quarante-cinquième jour de l'adjudication, entre les mains du **NOTAIRE**, pour le compte du **VENDEUR**.

Le prix ou ce qui en resterait dû produira de plein droit des intérêts à titre de clause pénale et ce, à compter du 46<sup>ème</sup> jour après l'adjudication.

Les intérêts auront pour taux de base, le taux d'intérêts légal alors en vigueur, payables en même temps que le principal.

Ce taux d'intérêts étant majoré de :

- cinq points (5) à compter du 46<sup>ème</sup> jour jusqu'au 75<sup>ème</sup> jour inclus
- sept (7) point à compter du 76<sup>ème</sup> jour et jusqu'au paiement intégral du prix.

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

Les paiements seront effectués et ne pourront être faits valablement que suivant les formes et moyens prévus par la loi.

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

Au cas de purge des hypothèques inscrites, la somme que **L'ADJUDICATAIRE** déclarera être prêt à acquitter, en conformité de l'article 2478 du Code Civil, aux créanciers inscrits, 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.

En cas de décès de **L'ADJUDICATAIRE** avant complète libération il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour effectuer le paiement de son prix d'adjudication ainsi que l'autorise l'article 1221 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement et solidairement avec les autres et hypothécairement de la totalité de la dette. Dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil, si elles deviennent nécessaires seront supportées par les héritiers et représentants.

)

Q

**ARTICLE 41 - RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR ET D'ACTION RESOLUTOIRE**

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

En conséquence, inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire sera requise au bureau des hypothèques compétent (sauf libération de l'**ADJUDICATAIRE** avant que cette inscription n'ait été prise) conformément à l'article 2379 du Code Civil, au profit du **VENDEUR**, et aux frais de l'**ADJUDICATAIRE** 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'un an qui suivra la date d'exigibilité du prix.

**ARTICLE 42 - CLAUSE RESOLUTOIRE A DEFAUT DE PAIEMENT DU PRIX**

A défaut de paiement de tout ou partie du prix d'adjudication en principal, intérêts, indemnités et accessoires, dans les délais et conditions fixés ainsi qu'il est dit ci-dessus, l'adjudication sera résolue de plein droit, si bon semble au **VENDEUR**, conformément à l'article 1656 du Code Civil un mois après un commandement de payer contenant déclaration par le **VENDEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré sans effet.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du **VENDEUR** à tous dommages et intérêts, remise en état et réparations quelconques, et le BIEN MIS EN VENTE reviendra dans le patrimoine de ce dernier, libre de toutes dettes et charges quelconques du chef de l'**ADJUDICATAIRE**.

**ARTICLE 43 – CLAUSE PENALE**

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 autres frais, droits, taxes, débours, émoluments et autres, entraînés par la vente, resteront à la charge de l'**ADJUDICATAIRE** défaillant, par imputation sur la somme consignée et employée conformément à l'article "Frais" du présent cahier des charges.

A titre de clause pénale, le solde disponible de la somme consignée 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**, à valoir sur tous dommages et intérêts qui pourraient lui être dus pour quelque cause que ce soit, notamment 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 conséquence de celle-ci.

**ARTICLE 44 – FRAIS DE REGIE**

Avant tout éventuel paiement aux créanciers, il sera effectué un prélèvement forfaitaire de 12% sur le prix d'adjudication correspondant aux frais d'administration, de gestion et de vente prévus par l'article 810 du Code civil.

)

Q

**ARTICLE 45 - PUBLICITE FONCIERE ET PURGE DES HYPOTHEQUES INSCRITES**

En application des articles 28 et 32 du Décret N° 55-22 du 4 janvier 1955, une copie authentique du cahier des charges, du procès-verbal d'adjudication et de la quittance sera publiée au bureau des hypothèques 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 cette formalité ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code Civil, il existe ou survient des inscriptions, publications, transcriptions ou mentions grevant le BIEN MIS EN VENTE, l'**ADJUDICATAIRE** 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 transcriptions et publications.

Pendant ce délai, l'**ADJUDICATAIRE** 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 les frais occasionnés par cette dénonciation au **VENDEUR** et leurs suites, ainsi que tous les frais de mainlevée et radiation et de purge des hypothèques inscrites seront à la charge du **VENDEUR**.

**ARTICLE 46 – POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE**

Le fait même du prononcé de l'adjudication vaudra pouvoir à tout cleric du **NOTAIRE** à l'effet d'établir et de signer au nom du **VENDEUR** et de l'**ADJUDICATAIRE**, tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs, du présent cahier des charges et des procès-verbaux de dits 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 47 – REMISE DE TITRES**

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

**ARTICLE 48 - REGLEMENTATION DES INVESTISSEMENTS ETRANGERS**

L'**ACQUEREUR** devra se conformer à la réglementation française des investissements étrangers en vigueur au jour de l'adjudication et produire, le cas échéant, les autorisations et justifications nécessaires, notamment quant à la provenance des fonds affectés au paiement du prix et des frais d'adjudication.

**ARTICLE 49 - NON APPLICATION DE LA LOI N° 79.596 DU 13 JUILLET 1979 RELATIVE A L'INFORMATION ET A LA PROTECTION DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER**

Il est ici précisé que les ventes par adjudication sont exclues du champ d'application de la loi n° 79.596 du 13 Juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier et ce conformément à l'article L 312-20 du Code de la consommation.

1

d

**ARTICLE 50 - NON APPLICATION DE LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN  
(S.R.U.) N° 2000-1208 DU 13 DECEMBRE 2000**

Il est ici précisé que les ventes par adjudication réalisées en la forme authentique sont expressément exclues du dispositif de protection de l'acquéreur institué par la loi du 13 décembre 2000, tel qu'il résulte de l'article L 271-3 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi numéro 2002-73 du 17 janvier 2002.

**ARTICLE 51 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de l'adjudication et pour l'inscription du privilège du vendeur à prendre éventuellement et pour l'opposition du syndicat des copropriétaires, il est fait élection en l'Etude 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 Nouveau Code de Procédure Civile.

**ARTICLE 52 – PRODUCTION D'UNE ATTESTATION DE NON CONDAMNATION AU TITRE DE  
L'ARTICLE 225-19 DU CODE PENAL**

Compte tenu de l'impossibilité pour le notaire soussigné de connaître l'identité de l'acquéreur à ce jour, le cahier des charges est dressé sans production d'un extrait de casier judiciaire confirmant que l'acquéreur n'a pas été condamné à une interdiction d'acquiescer au titre de l'article 225-19 du Code Pénal.

Par conséquent, le procès-verbal d'adjudication sera soumis à la condition suspensive de la production d'une réponse négative de l'ADSN après interrogation du casier judiciaire ou à défaut, de la déclaration par l'acquéreur qu'il utilisera le bien à un usage personnel.

**MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

**DONT ACTE sur vingt-cinq (25) pages**

Fait et passé aux lieu et date sus-indiqués.

Et après lecture faite, le notaire a recueilli les signatures et signé le même jour.

**Comprenant :**

- renvoi approuvé : NEANT
- barre tirée dans des blancs : NEANT
- ligne entière rayée : NEANT
- chiffre rayé nul : NEANT
- mot nul : NEANT

**Paraphes**

d )

**SIGNATURES**