

CAHIER DES CHARGES

100237803
FT/BJ/

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE DOUZE JUIN**

**A LA COURNEUVE (Seine-Saint-Denis), 29 bis avenue Gabriel Péri, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maitre 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 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.

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

LA PREMIERE 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 seconde partie.

Et indique notamment :

- La personne propriétaire des biens et droits mis en vente.
- 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,

)

BJ

- Le montant de la consignation préalable et le montant minimum des enchères en cas de modification aux conditions générales.
- Les jour, heure et lieu de l'adjudication,

LA SECONDE PARTIE comprend les conditions générales sous lesquelles a lieu l'adjudication,

Il est précisé que toutes clauses et conditions de la première partie qui seraient contraires ou simplement différentes de la seconde 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 les 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

La succession vacante de Monsieur Bruno Thierry LABAUME, en son vivant sans profession, domicilié à MARVEJOLS (LOZERE), foyer de vie Saint Hélon, Né à PARIS (75012) le 5 juillet 1953,
Célibataire
De nationalité française
Décédé à MARVEJOLS (LOZERE) le 6 mars 2013 ainsi qu'il résulte de son extrait d'acte de décès annexé aux présentes.

Représentée par **LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'HERAULT** agissant en qualité de curateur de ladite succession comme ayant été nommée à cette fonction aux termes d'une ordonnance rendu par la Présidence du Tribunal de grande instance de MENDE du 26 mai 2014 dont une copie est annexée aux présentes et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément aux articles 810-2 à 810-12 du Code civil.

LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'HERAULT représentée par Monsieur Samuel BARREAU, directeur départemental des finances publiques de l'Hérault et directeur départemental des finances publiques de l'Hérault en matière de successions vacantes,

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'un décret du 22 décembre 2016,

Domicilié en cette qualité à MONTPELLIER (34954 CEDEX 2) 334 allée Henri II de Montmorency,

Ayant pouvoir à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, et compétences, tous les actes se rapportant à l'administration provisoire des successions non réclamées, à la curatelle des successions vacantes, à la gestion et à la liquidation des successions en déshérence dans le département de la Lozère, avec faculté de délégation ainsi qu'il résulte d'un ARRETE N° PREF-BCPEP2017044-0002

)

B5

du PREFET DE LA LOZERE du 13 février 2017 entré en vigueur le 24 février 2017 et annexé aux présentes,

LA DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DU LANGUEDOC ROUSSILLON ET DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT sise à MONTPELLIER (34954 CEDEX 2) 334 allée Henri II de Montmorency,

Ledit Monsieur Samuel BARREAULT lui-même représenté par Monsieur Grégory LAROCHE, contrôleur, domicilié en cette qualité à MONTPELLIER (34954 CEDEX 2) 334 allée Henri II de Montmorency, agissant aux termes d'une subdélégation de signature du 1^{er} avril 2017 annexée aux présentes consentie par Monsieur Samuel BARREAULT,

Ledit Monsieur LAROCHE, lui-même représenté par Monsieur Benoit JOYEUX, collaborateur du notaire soussigné, domicilié en cette qualité à LA COURNEUVE (93120) 29 bis avenue Gabriel Péri, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une procuration sous seings privé en date à Montpellier du 12 juin 2017, annexée aux présentes ainsi que d'un exemplaire du projet du présent cahier des charges paraphé par ledit Monsieur LAROCHE.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

2.1 – DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

Un ensemble immobilier situé à Paris 6^{ème} arrondissement 75006 47 rue de Rennes.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BJ	69	47 RUE DE RENNES	00 ha 02 a 27 ca

2.2 – DESIGNATION DES LOTS VENDUS :

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro huit (8)

Désignation telle qu'elle résulte du règlement de copropriété - état descriptif de division du 18 juillet 1950 :

L'appartement sis au sixième étage composé d'un grand studio une chambre, salle de bains, cuisine, un cabinet de débarras.

Et les quarante-cinq millièmes (45 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

Déclaration sur les BIENS

Le VENDEUR déclare que la désignation actuelle des BIENS est la suivante : **entrée/galerie, dégagement, séjour, chambre, dressing, cuisine, salle de bains, wc.**

Plan du lot

Il résulte d'un courriel du 13 mars 2017 annexé aux présentes émanant de l'office notarial détenteur de la minute du règlement de copropriété sousvisé qu'aucun plan n'est annexé à cet acte.

)

B

Mention obligatoire de superficie

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de **64,47 M²** pour le lot numéro **HUIT (8)** ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée établie par le Cabinet EXPIM, ayant son siège à PARIS (75018) 231 rue Marcadet, du 25 avril 2017.

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 DAUCHEZ notaire à PARIS le 18 juillet 1950 publié au service de la publicité foncière de PARIS 2EME le 24 août 1950, volume 1724, numéro 25.

ARTICLE 4 – EFFET RELATIF

Partage et jugement d'homologation suivant acte reçu par Maître FOUAN notaire à PARIS le 20 décembre 1971 et le 21 septembre 1972, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2EME le 14 novembre 1972, volume 797, numéro 2.

ARTICLE 5 - SITUATION D'OCCUPATION

5 – 1. Situation locative antérieure.

Le REQUERANT déclare :

- que les BIENS objets des présentes étaient précédemment donné à bail à loyer à la société dénommée « DV DECORS » en application d'un bail sous seings privés en date du 15 octobre 1992 soumis à la loi du 6 juillet 1989, consenti pour une durée de six année entière et consécutives et ayant commencée à courir le 1^{er} novembre 1992 pour se terminer le 31 octobre 1998.

- que le bail s'est poursuivi par tacite reconduction pour des durées égales à la durée du bail initial pour s'expirer le 31 octobre 2016,

- qu'un congé pour vendre au prix de 670.330,00 euros lui a été signifié dans le respect des dispositions de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989 suivant exploit délivré par le ministère de Maître NOCQUET suivant acte en date du 19 avril 2016 dont une copie est demeurée ci jointe et annexée

- que le preneur n'a pas accepté l'offre de vente qui lui été faite et a quitté les lieux depuis.

5 – 2. Condition suspensive relative à l'absence d'exercice du droit de préemption du preneur

Pour le cas où le prix de vente serait inférieur à la somme de 670.330,00 EUROS, et conformément aux dispositions de l'article 15-II de la loi du 6 juillet 1989, la vente ne pourra avoir lieu qu'à condition que le preneur ci-dessus indiqué n'exerce pas le second droit de préemption dont il dispose pour le cas d'une vente à des conditions plus avantageuse que celle qui lui ont été notifiées.

Il est ici précisé que le droit de préemption du preneur pourra s'exercer pendant une durée d'un mois à compter de la réception de la nouvelle notification qui lui sera faite et qu'à défaut d'acceptation dans un délai d'un mois, l'offre est caduque.

)

B)

La présente condition suspensive sera par ailleurs réputée réalisée dès lors que le prix de vente sera supérieur à 670.330,00 EUROS.

L'ADJUDICATAIRE est donc averti que la présente adjudication est soumise à la condition suspensive de l'absence d'exercice du second droit de préemption stipulé au profit du preneur par les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et qu'elle sera donc juridiquement définitive qu'une fois la condition réalisée (absence d'exercice du second préemption)

Pour le cas où le preneur exercerait ce droit de préemption, les sommes versées par l'adjudicataire lui seraient immédiatement et intégralement restituées.

ARTICLE 6 – URBANISME

6.1 - Sont annexées aux présentes les pièces suivantes concernant les biens et droits immobiliers objet des présentes :

- une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la Mairie de PARIS du 27 avril 2017,
- la liste des immeubles en péril dressée par la préfecture de Police de PARIS du 27 avril 2017.
- deux plans cadastraux.

6.2 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, les BIENS constituant un seul local à usage d'habitation avec ses locaux accessoires et le règlement de copropriété étant publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme) ou, à défaut de règlement de copropriété, si l'état descriptif de division a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier.

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

Le REQUERANT déclare qu'à sa connaissance, les biens objet des présentes ne sont grevées d'aucune servitude.

ARTICLE 8 - ORIGINE DE PROPRIETE

Les BIENS objets des présentes appartenaient à Monsieur Bruno LABAUME par suite des faits et en vertu des actes suivants :

1°) - Acquisition par Monsieur Maurice LABAUME et Madame Catherine CHAMBON

Originellement, les BIENS objets des présentes appartenaient à :

Monsieur Maurice Léon Pierre LABAUME et Madame Catherine Germaine Valentine CHAMBON, son épouse,

Nés savoirs :

Monsieur à MENDE (LOZERE) le 23 avril 1902

Madame à TULLE (CORREZE) le 16 juin 1907

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduites aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LATIEULE notaire à TULLE (CORREZ) le 23 mai 1927 préalable à la célébration de leur union.

)

B)

Par suite de l'acquisition que Monsieur Léon LABAUME en a fait seul au cours et pour le compte de la communauté existant avec son épouse et avec d'autres biens non concernés par les présentes de :

Madame Marguerite Claire MULON, sans profession, demeurant à PARIS (75006) 47 rue de Rennes,

Madame MULON née à SENS (YONNE) le 7 février 1884,

Divorcée en premières noces de Monsieur Henri Alfred MOINEAU et épouse en secondes noces de Monsieur Fernand Camille CONTE, avec lequel elle était initialement mariée sous le régime de la communauté universelle aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Pierre SALLE, notaire à PARIS, le 28 avril 1939 préalablement préalable à leur union célébrée à la Mairie de PARIS (75017) le 29 avril 1939 et avec lequel elle était alors séparée de corps et de biens aux termes d'un jugement du Tribunal civil de première instance de MARSEILLE du 13 octobre 1943 confirmé par un arrêt de la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE du 15 novembre 1944. Ledit arrêt ayant par ailleurs fait l'objet d'un désistement de pourvoi en cassation en vertu d'une ordonnance du Juge commissaire de la faillite de MARSEILLE du 16 novembre 1949,

Suivant acte reçu par Maître DAUCHEZ notaire à PARIS le 18 juillet 1950 et transcrit au premier bureau des hypothèque de la Seine le 24 août 1950, volume 1724 sous le numéro 26.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

Aux termes de cet acte il a été fait les déclarations d'usage sur l'état et la capacité des parties qui étaient pleines et entières.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

2°) - Décès de Monsieur Maurice LABAUME

Monsieur Maurice Léon Pierre LABAUME, en son vivant directeur du service électrique de la société générale d'entreprise, demeurant à PARIS (75006), 47 rue de Rennes,

Né à MENDE (LOZERE) le 23 avril 1902

Epoux de Madame Catherine Germaine Valentine CHAMBON, née à TULLE (CORREZE) le 16 juin 1907 avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de biens réduites aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LATIEULE notaire à TULLE (CORREZ) le 23 mai 1927 préalable à la célébration de leur union.

Est décédé en son domicile le 3 novembre 1967.

Laissant pour recueillir sa succession :

1°) Madame Catherine Germaine Valentine CHAMBON, née à TULLE (CORREZE) le 16 juin 1907 veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Maurice LABAUME,

2°) Monsieur Patrick Jean Marie LABAUME, né à PARIS (75012) le 19 mai 1939, célibataire,

3°) Monsieur Bruno Thierry LABAUME, né à PARIS (75012) le 5 juillet 1953, célibataire,

)

B

Qualités héréditaires

1°) Madame Catherine CHAMBON a la qualité d'épouse survivant de Monsieur Maurice LABAUME avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté de biens réduites aux acquets, et habile a de porter légataire de la quotité disponible la plus grande permise par la loi, en usufruit, avec dispense de cautionnement d'emploi, de tous les biens et droits mobilier et immobiliers composant la succession de Monsieur Maurice LABAUME aux termes de son testament olographe en date à PARIS du 1^{er} octobre 1967, déposé au rang des minutes de Maître FOUAN, notaire à PARIS le 6 décembre 1967.

2°) Monsieur Patrick LABAUME et Monsieur Brunon LABAUME sont les seuls enfants de Monsieur Maurice LABAUME et en cette qualité, sont habiles à se dire et porter seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié de leur père, Monsieur Maurice LABAUME

Acte de notoriété

Ces faits et qualité ont été constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Paul FOUAN, notaire à PARIS les 8 et 11 décembre 1967

Attestation immobilière de propriété

L'attestation immobilière de propriété après le décès de Monsieur Maurice LABAUME a été dressée par Maître Paul FOUAN, notaire à PARIS le 20 décembre 1971 et publiée au service de la publicité foncière de PARIS, 2^{ième} bureau, le 8 février 1972, volume 448 sous le numéro 4.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

3°) Liquidation de la communauté existant entre Monsieur Maurice LABAUME et Madame et Madame Catherine CHAMBON et partage des biens

Aux termes d'un acte reçu par Maître FOUAN notaire à PARIS, le 20 décembre 1971, il a été procédé à la liquidation de la communauté ayant existé entre Monsieur Maurice LABAUME et Madame Catherine CHAMBON et au partage des biens composant la succession de Monsieur Maurice LABAUME.

Aux termes de cet acte, la nue-propiété des BIENS objets des présentes a notamment été attribuée à Monsieur Bruno LABAUME.

Ce partage n'a été convenu sans soulte de part et d'autre.

Ledit partage a été réalisé sous la ATTES de son homologation en raison de la minorité de Monsieur Bruno LABAUME

Homologation du partage

La liquidation et le partage ci-dessus visés ont été purement et simplement homologué aux termes d'un jugement rendu par la Chambre du conseil de la deuxième chambre du Tribunal de grande instance de PARIS le 18 mai 1972.

La grosse de ce jugement a été déposée au rang des minute de Maître Paul FOUAN, notaire à PARIS le 21 septembre 1972.

L'acte de partage du 20 décembre 1971 et l'acte de dépôt du 21 septembre 1972 ont été publiés au service de la publicité foncière de PARIS, 2^{ième} bureau, le 14 novembre 1972, volume 797 sous le numéro 2.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

)

B

4°) Décès de Madame Catherine CHAMBON, usufruitière

Madame Catherine CHAMBON, née à TULLE (CORREZE) le 16 juin 1907 est décédée à PARIS (75006) le 21 juin 2001 ainsi qu'il résulte de la mention figurant sur son extrait d'acte de naissance annexé aux présentes.

Suite à ce décès, Monsieur Bruno LABAUME s'est retrouvé plein propriétaire des BIENS objets des présentes.

5°) Décès de Monsieur Bruno LABAUME

Monsieur Bruno Thierry LABAUME, en son vivant sans profession, domicilié a MARVEJOLS (LOZERE), foyer de vie Saint Héliou,
Né à PARIS (75012) le 5 juillet 1953,
Célibataire
De nationalité française

Est décédé à MARVEJOLS (LOZERE) le 6 mars 2013.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'HERAULT a été désignée en qualité de curateur de la succession vacante de Monsieur Bruno LABAUME aux termes d'une ordonnance du Tribunal de grande instance de MENDE du 26 mai 2014 dont une copie est annexée aux présentes.

ARTICLE 9 - CONDITIONS PARTICULIERES SUR LA COPROPRIETE

Syndic de l'immeuble

Le syndic de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est le cabinet FALQUE-PIERROTIN sis 9 avenue de Montespan 75116 PARIS.

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 :

- Le règlement de copropriété reçu par Maître DAUCHEZ notaire à PARIS le 18 juillet 1950,
- L'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires du 14 juin 2017.
- Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 14 juin 2016.
- Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 juin 2015.
- Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 juin 2014.
- Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 7 juin 2013.
- Un pré état daté délivré par le syndic du 18 mai 2017
- Le carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

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.

)

B]

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du VENDEUR.

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 24 mai 2017, et demeure annexé ci-joint après mention.

Les parties reconnaissent en avoir eu parfaite connaissance.

Sommes incombant au nouveau copropriétaire

I - Au titre de la reconstitution des avances : deux cent deux euros et cinquante centimes (202,50 eur).

II - Au titre des provisions non encore exigibles : quatre cent cinquante-sept euros et soixante-dix-neuf centimes (457,79 eur) (3^{ème} trimestre 2017)

Etant précisé que ces sommes sont indiquées sous réserve de l'apurement des comptes.

ARTICLE 10 - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour les parties privatives

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par la société dénommée "EXPIM" sise à PARIS (75018) 231 rue Marcadet.

Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- **Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.**
- **Attestation sur l'honneur d'impartialité.**
- **Attestation d'assurance.**
- **Constat de risque d'exposition au plomb du 25 avril 2017.**
Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes : « *le constat de risque d'exposition au plomb a révélé la présence de plomb* ».
- **Diagnostic amiante du 25 avril 2017**
Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes : « *il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante* ».
- **Etat parasitaire du 25 avril 2017.**
Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes : « *nous n'avons pas constaté la présence d'indices de traces de termites le jour de l'expertise* ».
- **Diagnostic de l'installation intérieure de gaz du 25 avril 2017**
Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :
« *L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement* »
« *L'installation comporte des anomalies de types A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais* ».
- **Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité du 25 avril 2017.**

)

B

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes : « *l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies* ».

- **Diagnostic de performance énergétique du 25 avril 2017.**
Ce DPE est vierge.

Information de l'acquéreur

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte des anomalies éventuellement révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont joints.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé, préalablement à la signature des présentes, notamment :

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

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

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

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

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

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

Pour les parties communes

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

- Diagnostic amiante
- Diagnostics termites.

ARTICLE 11 - ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Est annexé aux présentes un état des risques naturels miniers et technologiques en cours de validité.

Le requérant déclare qu'à sa connaissance, les biens n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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.

)

B2

ARTICLE 12 - MODALITES DE L'ADJUDICATION

12.1 - MISE A PRIX

Le BIEN MIS EN VENTE est mis aux enchères sur la mise à prix de :

CINQ CENT DIX MILLE EUROS (510.000,00 EUR)

12.2 – CONSIGNATION

MONTANT DE LA CONSIGNATION ET CHEQUE DE CONSIGNATION

Le montant de la consignation est de :

CENT DEUX MILLE EUROS (102.000,00 EUR) au moyen d'un chèque de banque établi directement par la banque à l'ordre de Maître THONNAT.

JUSTIFICATIFS A PRODUIRE AU NOTAIRE POUR CONSIGNER :

Pour consigner, il conviendra de présenter au notaire soussigné :

Pour les personnes physiques :

- Pièce officielle d'état-civil (CNI, passeport, titre de séjour)
- Livret de famille,
- Copie contrat de mariage
- Copie contrat de PACS

Pour les personnes morales :

- Extrait K bis de moins de 3 mois pour les personnes morales
- Pouvoir pour enchérir
- PV certifié conforme de délibération donnant pouvoir pour enchérir
- Statuts

Si enchérisseur représenté :

- pouvoir avec certification de signature

12.3 - FIXATION DU JOUR DE L'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu à la Chambre des Notaires de Paris, à PARIS (1er arrondissement), 12 Avenue Victoria, le MARDI 27 juin 2017 à **A 14 HEURES 30 PRECISES**

Dépôt des chèques de consignation à TREIZE HEURE TRENTE PRECISES- 13h30

ARTICLE 13 – MONTANT des FRAIS

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 ;

)

BS

- 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 et le coût des visites,

- 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% TT
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 € :**
1,20% TTC
1,00% TTC

Ces pourcentages sont cumulables par tranches.

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

ARTICLE 14 – SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 14 mars 2017 et certifié à la date du 13 mars 2017 révèle :

- Une hypothèque légale prise au profit du DEPARTEMENT DE PARIS pour sureté de la somme en principal de QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE CENT VINGT EUROS ET QUATRE-VINGT-ONZE CENTIMES (92.120,91 EUR) inscrite au 2^{ième} bureau du service de la publicité de PARIS le 15 avril 2005, volume 2005 V sous le numéro 734 et repris pour ordre le 18 mai 2005 volume 2005 V sous le numéro 945 et renouvelée le 22 décembre 2010, volume 2010 V sous le numéro 18 28, avec effet jusqu'au 17 décembre 2020.
- Une hypothèque légale prise au profit du DEPARTEMENT DE PARIS - DASES pour sureté de la somme en principal de CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-NEUF EUROS ET NEUF CENTIMES (592.879,09 EUR) inscrite au 2^{ième} bureau du service de la publicité de PARIS le 22 décembre 2010, volume 2010 V sous le numéro 1830 et repris pour ordre le 11 janvier 2011, volume 2011 V sous le numéro 51 avec effet jusqu'au 17 décembre 2020.

Par courrier du 1^{er} juin 2017 et par un courriel du 1^{er} juin 2017 dont une copie est annexée aux présentes, le DEPARTEMENT DE PARIS a donné son accord de mainlevée contre paiement de la somme de HUIT CENT SOIXANTE-SIX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (866.789,60 EUR)

Observation étant ici fait qu'il résulte dudit courrier ce qui suit littéralement rapporté :

« L. LABAUME Bruno (...) était au moment de son décès, débiteur envers le Département de Paris en vertu de l'article L.132-8 du Code de l'Action Sociale et des Familles, de la somme de : HUIT CENT SOIXANTE-SIX MILLE SEPT CENT

)

B

QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (866.789,60 EUR), récupérable dans la limite de l'actif successoral ».

Etant précisé que cet état hypothécaire a été prorogé le 29 mai 2017.

Cet état hypothécaire et sa prorogation sont annexés.

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

ARTICLE 15 – DECLARATIONS FISCALES

Le REQUERANT déclare :

- que les biens mis en vente étant achevés depuis plus de 5 ans, la mutation ne sera pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée mais aux droits d'enregistrement.

- et qu'il n'est pas soumis à la taxation sur les plus-values immobilières, s'agissant de **LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'HERAULT**, 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 16 - 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 dres 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.

)

B)

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 19 - GARANTIE D'ÉVICTION

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

ARTICLE 20 - 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."

)

B)

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 21 - 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 22 – 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 23 - 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.

)

B)

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

- jouir du BIEN MIS EN VENTE "raisonnablement";
- le maintenir assuré contre l'incendie, ainsi qu'il est ci-après à l'article 26 ;
- 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 24- 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 première 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 25 – 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 sont analysés dans la première partie du présent cahier des charges.

ARTICLE 26 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES

L'ACQUEREUR 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 leurs échéances les primes ou cotisations d'assurance et ce dès le jour de l'adjudication.

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.

]

B

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'ACQUEREUR huit jours après une mise en demeure restée sans effet.

Celle-ci sera contractée au nom du VENDEUR pour toutes les sommes dont l'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR.

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'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR devra faire son affaire personnelle, dans les termes des lois 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.

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 27 - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES DE 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

)

BS

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 est analysé ci-dessus 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.

J

B

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.

Ainsi qu'il résulte de l'état daté le VENDEUR déclare qu'il existe actuellement une procédure en cours concernant :

*« MOROIANU+MAIF c/ SDC+LOSCYZER+OCKNER
ASSIGNATION DU 16.11.2015
REFERE LE 06.01.2016
1ere REUNION D'EXPERTISE LE 25.05.2016
2ème REUNION D'EXPERTISE LE 08.11.2016*

*Etat des procédures :
EN COURS »*

Une copie du rapport d'expertise du 4 janvier 2017 concernant cette procédure est annexée aux présentes.

Il résulte par ailleurs :

- d'une lettre de Maître Catherine FRANCESCHI de MONCLIN, avocat à la Cour de Paris, du 11 janvier 2017 dont une copie est annexée aux présentes, ce qui suit littéralement reproduits :

« Le rapport de l'expert (...) retient la seule responsabilité des locataires de Madame BRAINE, Monsieur LOSZYCER et Madame OCKNER. Ce dossier devrait donc pouvoir être clôturé en ce qui concerne le syndicat des copropriétaires ».

- d'un courriel émanant du syndic du 2 juin 2017 annexé aux présentes ce qui suit littéralement rapporté :

« L'affaire est donc en cours de clôture ».

D. dispositions diverses:

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

)

b

« 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 éléction 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 syndicat 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 28 - BAUX - LOCATIONS ET OCCUPATION

SANS OBJET

ARTICLE 29 - 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, l'ACQUEREUR faisant son affaire personnelle de tous objets et biens mobiliers pouvant rester dans le bien, 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, et remboursement éventuel du dépôt de garantie, à faire entre VENDEUR et ACQUEREUR sera indépendant du paiement du prix.

ARTICLE 30 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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.

J

BD

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 31 - PROHIBITION DE DETERIORER LE BIEN MIS EN VENTE

Pour le cas où les clefs du BIEN MIS EN VENTE auraient été remises à l'ACQUEREUR avant le paiement intégral du prix en principal, intérêts et accessoires, l'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR 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 32 - 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 première partie du cahier des charges.

- Le montant des frais du présent cahier des charges, de ses compléments, de tous dices, 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 première partie.

)

B)

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 33 - 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

)

b)

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 première partie du cahier des charges,
- avoir remis au NOTAIRE une consignation dont le montant est indiqué ci-après.

)

B2

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 première 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 34 - Absence de Déclaration 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.

}

B

ARTICLE 35 - FACULTÉ DE SURENCHERIR- CONDITION SUSPENSIVE DE NON SURENCHÈRE

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 ;

B5

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 36 - PAIEMENT DU PRIX

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.

]

B

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-coindivisaire 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'acquéreur.

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 37 - 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.

)

53

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 38 - 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 39 - 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 à 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 33 qui précède, du présent cahier des charges, le vendeur pourra invoquer la même clause pénale que ci-dessus.

}

b)

ARTICLE 40 – FACULTE DE REITERATION DES ENCHERES (FOLLE ENCHERE)

À défaut pour l'ACQUEREUR de payer après le commandement prévu ci-dessus à l'article 38, 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 39, 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 l'article 39 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 au lieu et place de l'ACQUEREUR défaillant des sommes que ce dernier aurait dû normalement acquitter, il pourra les recouvrer contre ce dernier.

ARTICLE 41 - 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 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.

}

b)

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 42 – POUVOIRS 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 dires 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 43 - 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 44 - 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.

]

157

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

ARTICLE 45 - 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 46 – 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.

ARTICLE 47 - 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.

DONT ACTE sur trente-deux pages

Comprenant

- renvoi approuvé : NCAAT -
- blanc barré : NCAAT -
- ligne entière rayée : NCAAT -
- nombre rayé : NCAAT -
- mot rayé : NCAAT -

Paraphes

B)

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.