100559303
FT/FT/

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE HUIT NOVEMBRE

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 DRESSE, le cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aura lieu, par le ministère 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, la mise en adjudication des biens et droits qui seront ci-après désignés.

CAHIER DES CHARGES

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,**
- **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

1°) La succession vacante de :

Madame Hortilia **GOMEZ (succession vacante gérée par la DNID)**, retraitée, demeurant à LA COURNEUVE (93120) 17 avenue Marcel Cachin.
Née à SAINT-DENIS (93200) le 13 décembre 1925.
Divorcée de Monsieur Philippe Louis Antoine **LANCIA** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de LA SEINE le 21 septembre 1960, et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à PARIS (20ème arrondissement) le 09 mai 2016

Ainsi qu'il résulte de son acte de décès dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Aux termes d'un jugement rendu par la **Tribunal Judiciaire de BOBIGNY,** le **16 mars 2020,** la DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES, requérante aux présentes, a été nommée en qualité de **curateur de la succession vacante de Madame Hortilia GOMEZ.**

La **DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément aux articles 810-2 à 810-12 du Code civil s'agissant d'une succession ouverte à compter du 01/01/2007 et aux articles 813 du Code civil et R 3211-2 du CG3P s'agissant d'une succession ouverte antérieurement à cette date.

Ladite **DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALES** représentée par Monsieur Alain **CAUMEIL**, administrateur général des finances publiques de classe normale, 4e échelon, affecté dans les services centraux de la direction générale des finances publiques, directeur de la dite DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTION DOMANIALES (DNID), domiciliée en cette qualité à SAINT-MAURICE CEDEX (94417) 3 avenue du Chemin de Presles, nommée en cette qualité aux termes d'un décret du Président de la République du 11 septembre 2017 portant promotion, réintégration, nomination, intégration et affectation d'administrateurs généraux des finances publiques, ainsi qu'il résulte d'un extrait du 13 septembre 2017 du Journal Officiel annexé aux présentes et ayant tous pouvoirs à l'effets des présentes,

Ledit Monsieur Alain **CAUMEIL**, lui-même représenté par Madame Audrey BARRIER Inspectrice principale des finances publiques domiciliée en cette qualité à SAINT-MAURICE CEDEX (94417) 3 avenue du Chemin de Presles, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il résulte d'un arrêté dudit Monsieur CAUMEIL du 2 janvier 2018 dont une copie est annexée aux présentes,

Ladite Madame Audrey BARRIER, Inspectrice principale des finances publiques, représentée par Madame Solène **FLAMMERY**, collaboratrice du notaire soussigné, domiciliée en cette qualité à LA COURNEUVE (93120) 29 bis avenue Gabriel Péri, spécialement habilité à l'effet des présentes ainsi qu'il résulte d'une

procuration sous seings privés en date à SAINT-MAURICE CEDEX (94417) du 12 octobre 2021 annexée aux présentes.

Précision étant ici faite que la DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALE n'agit pas en qualité de propriétaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés et objets des présentes mais en qualité de gestionnaire.

Par suite, ladite DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS DOMANIALE ne pourra être recherchée ni inquiétée pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Dans un ensemble immobilier situé à LA COURNEUVE (SEINE-SAINT-DENIS) 93120 19 Avenue Marcel Cachin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
U	88	19 Avenue Marcel Cachin	00 ha 56 a 34 ca

Les lots de copropriété suivants:

Lot numéro cent dix (110)

Dans le bâtiment B, bloc 2, escalier 2,
Un APPARTEMENT situé au quatrième étage à gauche, comprenant : cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle de bains avec WC,
Et les soixante-quinze /dix millièmes (75 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux cent six (206)

Bâtiment B, bloc 2, au sous-sol une CAVE numéro 52
Et les \ des parties communes générales.

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

Déclaration sur les BIENS :

1°) Sur l'état du BIEN :

Le REQUERANT déclare :

- que les BIENS nécessitent d'entreprendre des travaux de rénovation et/ ou de réhabilitation, l'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de cette situation et des travaux à entreprendre ; il est averti qu'il lui appartiendra le cas échéant de solliciter l'accord du syndicat des copropriétaires préalablement à tous nouveaux branchements sur les colonnes d'évacuation communes et à tous travaux portant atteinte à des éléments constitutifs de parties communes,
Par ailleurs l'Acquéreur est informé par le notaire soussigné que des w.-c. ne peuvent être raccordés que sur une colonne d'eaux vannes.

- ignorer l'état de fonctionnement des parties d'éléments d'équipement existant dans le BIEN (électricité, plomberie) ; l'ADJUDICATAIRE fera son affaire de tous les travaux qu'il y aurait lieu, le cas échéant de réaliser.

1.1 Plans du lot

Il résulte s'un courriel du notaire rédacteur de l'état descriptif de division qu'il n'existe pas de plan annexé.

Mention obligatoire de superficie

Le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative des BIENS soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 a été mesurée par le cabinet **« EXPIM » sis à PARIS (75018) 231 rue Marcadet, le 05 août 2020 ainsi qu'il résulte d'une attestation ci-après demeurée ci-jointe et annexée après mention :**

- **Pour le lot numéro 110 : 57,77m2**

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 BRISSE notaire à MEUDON le 18 mars 1960 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2 le 29 avril 1960, volume 5401, numéro 21.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BRISSE, notaire à MEUDON le 20 décembre 1963 publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2 le 19 mai 1964, volume 6586, numéro 10.

ARTICLE 4 – EFFET RELATIF :

1°) L'attestation immobilière après décès dressée par Maître Roger SAINTVILLE, Notaire à AUBERVILLIERS (Seine Saint Denis) les 03 juillet et 16 septembre 1975 ; une expédition de cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 08 octobre 1975, volume 1341 numéro 9

2°) Attestation immobilière après décès dressée par Maître Fabrice THONNAT, Notaire à LA COURNEUVE (Seine Saint Denis) le 27 octobre 2021, une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1.

ARTICLE 5 - SITUATION D'OCCUPATION

Le VENDEUR déclare que les biens et droits immobiliers ci-dessus ne font l'objet d'aucune location ou occupation.

ARTICLE 6 – URBANISME

6.1 – PIECES D'URBANISME

Sont annexées aux présentes les pièces d'urbanisme concernant les biens et droits immobiliers objet des présentes, savoir :

*** Note de renseignements d'urbanisme établie par le cabinet PREVENTIMMO, en date du 26 Août 2021,**
*** Certificat d'urbanisme n° CU 093027 2021 A 0180 en date du 16 septembre 2021,**

*** Certificat d'alignement en date du 6 septembre 2021,**
*** Certificat de salubrité en date du 27 août 2021,**
*** certificat délivré par l'inspection générale des carrières en date du 27 août 2021,**
*** certificat de non péril en date du 27 aout 2021,**
*** plan cadastral**

Est également demeuré ci-joint et annexé après mention :

* un état des risques et pollution des sols en date du 26 août 2021

L'ADJUDICATAIRE devra prendre connaissance de ces documents et des prescriptions qu'ils contiennent.

6.2 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le **26 août 2021** ainsi qu'il résulte d'une copie de ladite déclaration d'intention d'aliéner et de l'accusé de réception annexés aux présentes.

Par mention portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

Le REQUERANT déclare qu'à sa connaissance, les biens objet des présentes ne sont grevées d'aucune servitude à l'exception toutefois de celle pouvant résulter de l'état descriptif de division de l'immeuble et règlement de copropriété et de ses actes modificatifs sus- énoncés.

ARTICLE 8 - ORIGINE DE PROPRIETE

1°) Du chef de la communauté de biens ayant existée entre Monsieur et Madame GOMEZ Y PEREDA :

ORIGINAIREMENT, les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés dépendaient de la communauté de biens meubles et acquêts ayant existée entre Monsieur et Madame GOMEZ Y PEREDA, ci-dessous nommés et domiciliés, au moyen et par suite des actes analysés ci-dessous, savoir :

A) CESSION DE PARTS SOCIALES :

Les deux cent quarante-neuf (249) parts sociales portant les numéros 19.565 à 19.803, et 31.230 à 31.239, donnant vocation à la jouissance, et à l'attribution en cas de retrait, aux lots numéros 110 et 206, ci-dessus désignés,

Pour les avoir acquises de Madame Marcelle Julie Hélène DUFFOURRE, épouse judiciairement séparé de corps de Monsieur Alexis SCHOUCHINE, demeurant à MAISONS-LAFFITTE, 10, rue Racine,

Aux termes d'un acte de cession reçu par Maître BRISSE, Notaire à MEUDON, le 5 mars 1958,

Moyennant un prix payé comptant.

B) RETRAIT :

Suivant acte reçu par Maître BRISSE, Notaire à MEUDON, le 20 décembre 1963, a été établi le projet d'attribution statutaire aux associés de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION VILLOT-CHABROL.

Suivant acte reçu par Maître BRISSE, Notaire à MEUDON, le 20 janvier 1964, il a été procédé à l'attribution des lots numéros 110 et 206 à Monsieur et Madame GOMEZ Y PEREDA, et à l'annulation corrélative des parts leur appartenant dans ladite société.

Suivant acte reçu par Maître BRISSE, Notaire à MEUDON, le 12 février 1964, il a été procédé en conséquence de ladite attribution, et à la diminution du capital social de ladite société et à la modification statutaire correspondante.

2°) Décès de Monsieur GOMEZ Y PEREDA :

Monsieur Gervasio GOMEZ Y PEREDA, en son vivant retraité, demeurant à LA COURNEUVE (Seine Saint Denis) 17, avenue Marcel Cachin, époux de Madame GONZALEZ Y SAIZ
Né à COGULLAS (Espagne) le 19 juin 1895,
De nationalité espagnol,
Est décédé à NEUILLLY SUR MARNE (Seine Saint Denis) le 27 juin 1973,

Laissant pour recueillir sa succession, savoir :

1ent – CONJOINT SURVIVANT :

Madame Ascension GONZALEZ Y SAIZ, sans profession, demeurant à LA COURNEUVE (Seine Saint Denis) 17, avenue Marcel Cachin,
Née à VALDEPORRES (Espagne) le 14 janvier 1899,
De nationalité espagnole,

Usufruitière légale du quart des biens dépendant de la succession, en vertu de l'article 767 du Code civil,

2ent – HERITIERS :

Madame Hatilia GOMEZ, secrétaire, demeurant à LA COURNEUVE (Seine Saint Denis) 17, avenue Marcel Cachin,
Née à SAINT DENIS (Seine Saint Denis) le 13 décembre 1925,
Divorcée en premières noces non remariée de Monsieur Philippe Antoine LANCIA, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de la Seine, le 21 septembre 1960,

Sa fille, comme étant le seul enfant issu de l'union ayant existée entre lui-même et le conjoint survivant,

Le tout, ainsi qu'il résulte de l'acte de notoriété établi après ledit décès par Maître Roger SAINTVILLE, Notaire à AUBERVILLIERS (Seine Saint Denis) le 09 novembre 1973.

L'attestation immobilière constatant le transfert par décès des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés a été dressée par Maître Roger SAINTVILLE, Notaire à AUBERVILLIERS (Seine Saint Denis) les 03 juillet et 16 septembre 1975 ; une

expédition de cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 08 octobre 1975, volume 1341 numéro 9.

3°) Décès de Madame Ascension GONZALEZ Y SAIZ (épouse de Monsieur Gervasio GOMEZ Y PEREDA) :

Madame Ascension GONZALEZ Y SAIZ, sans profession, demeurant à LA COURNEUVE (Seine Saint Denis) 17, avenue Marcel Cachin,
Née à VALDEPORRES (Espagne) le 14 janvier 1899,
De nationalité espagnole,
Est décédée à LA COURNEUVE (Seine Saint Denis) le 14 juin 1982,

Laissant pour recueillir sa succession,

Madame Hatilia GOMEZ, secrétaire, demeurant à LA COURNEUVE (Seine Saint Denis) 17, avenue Marcel Cachin,
Née à SAINT DENIS (Seine Saint Denis) le 13 décembre 1925,
Divorcée en premières noces non remariée de Monsieur Philippe Antoine LANCIA, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de la Seine, le 21 septembre 1960,

Sa fille, comme étant le seul enfant issu de son union ayant existée avec son époux prédécédé.

Ainsi qu'il résulte de l'acte de notoriété dressé après ledit décès par Maître François GRASSET, Notaire à AUBERVILLIERS (Seine Saint Denis) le 20 septembre 1982.

L'attestation immobilière constatant le transfert par décès des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés a été dressé par Maître Fabrice THONNAT, Notaire à LA COURNEUVE (Seine Saint Denis) le 26 octobre 2021.

4°) Décès de Madame Hatilia GOMEZ :

Madame Hatilia GOMEZ, secrétaire, demeurant à LA COURNEUVE (Seine Saint Denis) 17, avenue Marcel Cachin,
Née à SAINT DENIS (Seine Saint Denis) le 13 décembre 1925,
Divorcée en premières noces non remariée de Monsieur Philippe Antoine LANCIA, suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de la Seine, le 21 septembre 1960,

Est décédée à PARIS (20ème arrondissement) le 09 mai 2016,

Aux termes d'une ordonnance rendue par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, le 16 mars 2020, la DIRECTION NATIONALES D'INTERVENTIONS DOMANIALES a été nommée en qualité de curateur de la succession vacante de Madame Hatilia GOMEZ.

ARTICLE 9 - CONDITIONS PARTICULIERES SUR LA COPROPRIETE

Syndic de l'immeuble

Le syndic de la copropriété de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est le **cabinet O'REAL, ayant son siège à PARIS (18ème) 10, rue Damrémont.**

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

Les documents suivants sont annexés aux présentes :

- **<u>Les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des :</u>**
-
    - **23 mai 2017**
    - **22 juin 2018**
    - **17 octobre 2019**

- **un pré-état daté du 20 septembre 2021 émanant du syndic indiquant notamment les informations financières suivantes :**
- **Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.**
- **Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur**
- **L'existence d'impayé au jour de l'établissement dudit pré état daté (montant des impayés au sein de la copropriété 156.343,34 €).**
- **L'existence de dette du syndicat envers les fournisseurs : *2.533,58 €***
- **La fiche synthétique de la copropriété.**
- **Le carnet d'entretien,**
- **Attestation d'immatriculation,**

L'ACQUEREUR doit prendre connaissance, de l'ensemble de ces documents.

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

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.

<u>Etat daté</u>

Un état daté contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic, une copie de ce document est demeurée ci-jointe et annexée.

Il résulte notamment de ce document qu'il existe au sein de la copropriété, savoir :

- Un fonds de réserve, dont la quote-part attachée au lot est de **468,00 €**
- Une avance de trésorerie, dont la quote-part attachée au lot est de **501,66 €**
- Un fonds de travaux, dont la quote-part attachée au lot est de **195,03 €** (ce fonds augmente à chaque trimestre).

Ces sommes seront remboursées par l'ACQUEREUR au VENDEUR lors de la quittance du paiement du prix.

L'ACQUEREUR reconnait en avoir eu parfaite connaissance.

<u>ARTICLE 10 - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES</u>

<u>1°) PARTIES PRIVATIVES :</u>

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par la société dénommée **"EXPIM" sise à PARIS (75018) 231 rue Marcadet.** Ce dossier en date du **28 septembre 2021.**

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,**
- **Diagnostic amiante** *(absence d'amiante)*
- **Diagnostic termites** *(absence de termites)*
- **Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité** *(anomalies identifiées)*
- **Diagnostic de l'état de l'installation intérieure de gaz** *(anomalies identifiées)*
- **Diagnostic de Performance Énergétique** *(catégorie E),*

Information de l'acquéreur

L'ACQUEREUR est informé des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'ACQUEREUR est informé :

- 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."

2°) PARTIES COMMUNES :

- rapport amiante en date du **26 avril 2021** établi par le société LMD DIAGNOSTICS, ayant son siège à BESSANCOURT (95550) 39, avenue de la République**,** est demeuré ci-joint et annexé après mention ; il en résulte une présence de produits et matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.
- diagnostic termites en date du 23 juillet 2001 établi par la société DEP, ayant son siège à NEUILLYS PLAISANCE, 9, rue Edmond Michelet *(absence d'amiante)*

Assainissement

Le contrôle du raccordement des BIENS au réseau public d'assainissement n'a pas pu être effectué.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de cette situation et des éventuels travaux nécessaires pour raccorder les biens au réseau public d'assainissement dans le cadre de la copropriété.

Consultation de bases de données environnementales

- le descriptif des risques émanant de GEORISQUES, en date du 27 octobre 2021.

ARTICLE 11 - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

Est annexé aux présentes un état des risques et pollutions du **28 septembre 2021.**

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.

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 : **CENT UN MILLE CINQ CENT EUROS (101.500,00 €).**

12.2 – CONSIGNATION :

12.2.1 - MONTANT DE LA CONSIGNATION

Le montant de la consignation est de **VINGT MILLE TROIS CENTS EUROS (20.300,00 €).**

Chèque simple à établir au nom de Maître Fabrice THONNAT Notaire,

Il convient de prévoir que le chèque doit être tiré d'un établissement bancaire notoirement solvable et payable en France.

Aucun autre mode de consignation ne sera accepté et le défaut de présentation d'un chèque de consignation entrainera l'impossibilité de participer à la vente aux enchères.

12.2.2 - 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

Il est demandé aux personnes ne comprenant pas et ne lisant pas le français de se faire accompagner d'une personne comprenant et lisant le français.

Pour les personnes morales :

- Extrait K bis de moins de 3 mois,
- Statuts,
- Délibération des associés pour acquérir comportant un prix maximum et certifiée conforme,
- Si la personne morale n'est pas représentée par son gérant, dans un acte séparé, délégation de pouvoir du gérant contenant certification de la signature du gérant.

12.3 - FIXATION DU JOUR DE L'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu à **l'ECOLE DE NOTARIAT – 10 rue Traversière 75012 PARIS**

Le 30 NOVEMBRE 2021 à 10 HEURES

Dépôt des chèques de consignation à 9 H 30 précises

Pour les modalités pratiques de la vente, au regard de la crise sanitaire due au COVID 19, il est impératif de consulter les informations qui seront communiquées sur le site suivant :

« IMMO NOTAIRES ENCHERES »

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 ;

- 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% TTC soit 2% HT (avec un minimum de 900 € TTC 750 € HT)

- De 500 000 € à 2 000 000 € :

1,8% TTC soit 1,5% HT

- Plus de 2 000 000 € :
  1,2% TTC soit 1% HT

Ces pourcentages sont cumulables par tranches.

Les droits, taxes, frais, coût de copies d'acte nécessaire à la rédaction du cahier des charges, émoluments et honoraires qui seront la suite et la conséquence des présentes et de la vente, et notamment ceux du procès-verbal d'adjudication, d'une déclaration de command éventuelle si cette faculté a été prévue aux présentes, du procès-verbal de constatation de non-surenchère et de l'acte de quittance sont à la charge de **l'ADJUDICATAIRE.**

L'ACQUEREUR remboursera en outre au **VENDEUR** :

- Le montant des frais du présent cahier des charges, de ses compléments, de tous dires, et l'ensemble des frais et débours engagés par le **VENDEUR** pour parvenir à l'adjudication.

ARTICLE 14 – SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le **30 août 2021 et certifié le 27 août 2021** est demeuré ci-joint et annexés après mention, ne révèlent aucune inscription, mention ou saisie.

Cet état hypothécaire a été prorogé en date du **13 octobre 2021** dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

Le REQUERANT 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 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 16 - REQUISITION - POUVOIR

Sous les conditions et mise à prix sur-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 dires 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 tout acte et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

FIN DE LA PREMIERE PARTIE

* * * *

DEUXIEME PARTIE
CONDITIONS GENERALES DE L'ADJUDICATION

ARTICLE 17 - DENOMINATIONS

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

- Les personnes propriétaires des biens et droits mis en vente seront ci-après dénommées le "VENDEUR" même en cas de pluralité, et les personnes à qui ces biens et droits seront adjugés, seront ci-après dénommées l"ACQUEREUR" ou l'« ADJUDICATAIRE » même en cas de pluralité.

- Les biens et droits faisant l'objet du présent cahier des charges seront ci-après dénommés le "BIEN MIS EN VENTE" quelles que soient leur consistance et leur forme juridique (immeuble entier, terrain, lot de copropriété, droits mobiliers ou immobiliers de toutes sortes, etc.).

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

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

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

ARTICLE 18 – SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

I - SOLIDARITE DES VENDEURS

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

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

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

II - SOLIDARITE DES ACQUEREURS

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

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

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

III - SIGNIFICATIONS

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

ARTICLE 19 - GARANTIE D'EVICTION

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 l0 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre."*

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

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

ARTICLE 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 modifié par le décret n° 2017-312 du 9 mars 2017, 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.

Le logement doit également être protégé contre les infiltrations d'air parasites. Ses portes et fenêtres ainsi que les murs et parois donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés doivent présentés une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés doivent être munies de portes ou de fenêtres et les cheminées de trappes.

Le logement doit enfin permettre une aération suffisante. Ses dispositifs d'ouverture et ses éventuels dispositifs de ventilation des logements doivent être en bon état et permettre un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

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.

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

- jouir du BIEN MIS EN VENTE "raisonnablement" ;
- le maintenir assuré contre l'incendie, ainsi qu'il est 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.

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 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 1er 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 sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat. Elles feront néanmoins l'objet d'un remboursement au **VENDEUR** par l'**ACQUEREUR** en même temps que le paiement du prix.

De convention expresse, le fonds de travaux s'il existe au sein de la copropriété serait remboursé au VENDEUR par L'ADJUDICATAIRE.

B. Sur les travaux :

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

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

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

C. sur les procédures :

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

D. Dispositions diverses :

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

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

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

L'opposition régulière vaut au profit du 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 : les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés sont libres de toute location et occupation.

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.

Il est expressément stipulé que l'ACQUEREUR 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.

Il est expressément stipulé que l'ACQUEREUR 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.

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.**

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

Les taxes foncières et taxes assimilées seront partagées entre VENDEUR et ACQUEREUR *prorata 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'ACQUÉREUR 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.

- Les droits, taxes, frais, émoluments et honoraires qui seront la suite et la conséquence des présentes et notamment ceux du procès-verbal d'adjudication, d'une déclaration de command éventuelle si cette faculté a été prévue aux présentes, du procès-verbal de constatation de non-surenchère, et de l'acte de quittance ;

- En tant que de besoin, le coût d'une copie exécutoire à délivrer au **VENDEUR.**

Il remboursera en outre au **VENDEUR** les frais exposés par ce dernier et mentionnés dans la première partie du cahier des charges.

B. Consignation :

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

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

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

ARTICLE 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 personne 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 3è degré (frères et sœurs, neveux et nièces, oncles et tantes), et leurs alliés.

3°) D'une manière générale, les personnes faisant l'objet d'une incapacité d'acquérir, les biens objet des présentes, et notamment les amateurs devront pour porter des enchères n'être concernés :
- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
Et ne pas être en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

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

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

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

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

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

Lorsque l'acquéreur a fait l'objet d'une telle condamnation, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur. Dans ce cas, le maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien en est informé. Dans ce cas, le maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien en est informé.

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.

Si l'ACQUEREUR est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non de cette interdiction.

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. *Dans ce cas, le maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le bien en est informé.*

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 dans la première partie.

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

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

B. Déroulement des enchères

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

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

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

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

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

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

1.000	Euros	jusqu'à une enchère de	50.000 Euros
2.000	Euros	jusqu'à une enchère de	200.000 Euros
5.000	Euros	jusqu'à une enchère de	500.000 Euros

10.000 Euros	jusqu'à une enchère de	1.000.000 Euros
20.000 Euros	jusqu'à une enchère de	2.000.000 Euros
50.000 Euros	jusqu'à une enchère de	9.000.000 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 - DECLARATION DE COMMAND

L'ADJUDICATAIRE déclaré à l'instant de l'adjudication et par le procès-verbal même jouira de la faculté d'élire command, jusqu'au lendemain avant douze (12) heures.

Mais dans les cas où il userait de cette faculté, il restera solidairement obligé avec le command qu'il se sera substitué, au paiement du prix et à l'exécution des clauses et conditions de l'enchères, notamment si le Command est une personne non admise à enchérir en vertu de l'article 33 du cahier des charges, susvisé.

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

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

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

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

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

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

Dans l'éventualité de cette surenchère, le VENDEUR requiert d'ores et déjà le NOTAIRE de procéder à une nouvelle mise en vente sous les charges et conditions du

présent cahier des charges et sur une mise à prix égale au prix d'adjudication augmenté de la surenchère.

A. Modalités de la déclaration de surenchère

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

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

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

B. Consignation

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

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

La somme versée est destinée à couvrir :

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

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

- le dixième de la mise à prix sur surenchère ;

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

C. Dénonciation de la surenchère

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

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

D. Remise en vente

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

Le NOTAIRE notifiera au surenchérisseur et à l'ACQUEREUR, quinze jours au moins à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, ou si l'ACQUEREUR est domicilié à l'étranger par tout autre moyen équivalent, 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 de :

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

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

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

Les paiements pour être libératoires 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 ayant assisté celui-ci lors de l'adjudication.

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'ACQUEREUR.

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

ARTICLE 37 - RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR ET D'ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du prix d'adjudication en principal, et de tous intérêts et accessoires évalués à VINGT POUR CENT (20%) du principal, montant forfaitaire et non réductible, ainsi que 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.

Cette action résolutoire permet au **VENDEUR** d'obtenir la résolution judiciaire de la vente.

Fiscalement, cette résolution judiciaire pourra bénéficier des dispositions de l'article 1961 du Code général des impôts.

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

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

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

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

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

ARTICLE 38 - FACULTE DE REITERATION DES ENCHERES (FOLLE ENCHERE)

A défaut pour l'**ACQUEREUR** 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, le **BIEN** pourra être remis en vente par voie de folle enchère amiable à la requête du **VENDEUR,** et ce, même en l'absence de l'**ACQUEREUR** défaillant, aux conditions du présent cahier des charges.

A cet effet préalablement, il adressera à l'**ACQUEREUR** défaillant un commandement de payer contenant déclaration de son intention d'user du bénéfice de la présente clause à défaut de paiement dans le délai d'un mois de la délivrance dudit commandement.

Cette mise en demeure mentionnera expressément la présente clause et son effet résolutoire de plein droit de la vente rétroactivement au jour de l'adjudication initiale.

Cette résolution sera constatée aux termes d'un acte qui sera reçu par le NOTAIRE hors la présence de l'**ACQUEREUR,**

Le nouvel **ACQUEREUR** sur réitération des enchères devra les frais afférents à celle-ci. Il sera soumis à toutes les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Il devra s'acquitter du prix d'adjudication et des frais dans les conditions indiquées aux articles du présent cahier des charges.

Dans le cas où il serait amené à payer aux lieu et place de l'**ACQUEREUR** défaillant des sommes que ce dernier aurait dû normalement acquitter, il pourra les recouvrer contre ce dernier.

Fiscalement, cette faculté de réitération des enchères pourra bénéficier de l'article 685 du Code général des impôts conformément au rescrit du 3 mars 2016 délivré par la Direction de la Législation Fiscale (DLF) au CRIDON de PARIS sous le numéro D2-A/1500008680.Doc.

Dans le cas où l'adjudicataire initial s'exécuterait, la vente sur réitération des enchères n'aura pas lieu.

Dans le cas contraire et quelle que soit l'issue de la vente sur réitération des enchères (adjudication au profit d'un tiers ou procès-verbal de non adjudication) l'adjudication initiale sera résolue, le fol enchérisseur restant tenu envers le vendeur de la différence entre son prix d'adjudication et celui de la revente sur folle enchère (sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a), des intérêts de retard dus sur le prix d'adjudication et des sommes dues au titre des clauses pénales ci-après visées.

ARTICLE 39 – CLAUSE RESOLUTOIRE A DEFAUT DE PAIEMENT DU PRIX

A défaut de paiement de tout ou partie du prix d'adjudication comme indiqué ci-dessus, le **VENDEUR** ou le créancier subrogé dans ses droits et actions pourra s'il le souhaite se prévaloir de la résolution de plein droit de l'adjudication, 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 et son effet résolutoire de plein droit de la vente rétroactivement au jour de l'adjudication initiale.

Cette résolution sera constatée aux termes d'un acte qui sera reçu par le NOTAIRE hors la présence de l'**ACQUEREUR,**

ARTICLE 40 - CLAUSES PENALES

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

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

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

D'autre part, dans le cas, où la vente aux enchères, ne serait pas définitivement réalisée ou serait remise en cause, du fait d'une incapacité d'acquérir révélée, de l'**ACQUEREUR**, telle que celles visées à l'article 33 qui précède, du présent cahier des charges, le **VENDEUR** pourra invoquer les mêmes clauses pénales que ci-dessus.

En outre au cas de réitération des enchères telle que prévue à l'article 38 ci-dessus, 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 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.

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.

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.

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

II 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 et l'article R2321-9 du Code général de la propriété des personnes publiques.

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.

ARTICLE 48 : MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

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

ARTICLE 49 - CERTIFICATION D'IDENTITE

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

ARTICLE 50 – FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes font partie intégrante de la minute. Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

Mme FLAMMERY Sollène représentant de Mme GOMEZ Hotilia a signé à LA COURNEUVE le 08 novembre 2021	
et le notaire Me THONNAT FABRICE a signé à LA COURNEUVE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE HUIT NOVEMBRE	