

Cahier des Charges
Vente par adjudication

A la requête de la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT,

Concernant les biens sis à Benais (37140), propriété dite du
Château de Benais



102454101
VR/NMO/

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE CINQ SEPTEMBRE
En l'Hôtel de Ville de BOULOGNE-BILLANCOURT,
Maître Vanessa ROULLAND-FICHOLLE , Notaire au sein de la société dénommée
« SEINEO » société d'exercice libéral à responsabilité limitée titulaire d'un office
notarial ayant son siège à BOULOGNE-BILLANCOURT (Hauts-de-Seine), 23 bis
Boulevard Jean Jaurès ,

A dressé le présent :

CAHIER DES CHARGES D'ADJUDICATION

Contenant les clauses et conditions sous lesquelles aura lieu, par son ministère ou par le ministère de l'un des notaires de l'office notarial SEINEO dont fait partie le Notaire soussigné, 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 première partie comprend les conditions générales sous lesquelles ont lieu les adjudications ;

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

Et indique notamment :

- les personnes propriétaires des biens et droits mis en vente ;
- la désignation des biens et droits mis en vente, les différents éléments de leur

situation matérielle et juridique et, entre autres s'il y a lieu, les droits de préemption et la purge de ceux-ci ;

- L'analyse des documents sur l'urbanisme ;
- le montant de la mise à prix ;
- le montant de la consignation préalable et le montant minimum des enchères en cas de modification aux conditions générales ;
- les lieux, jour et heure de l'adjudication ;

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

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

SOMMAIRE DE LA PREMIERE PARTIE

ARTICLE 1 - DENOMINATIONS

ARTICLE 2 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

ARTICLE 3 - GARANTIE D'EVICITION

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

ARTICLE 5 - ABSENCE D'AUTRES GARANTIES

ARTICLE 6 - LOGEMENT DECENT

ARTICLE 7 - MAINTIEN DES LIEUX EN L'ETAT

ARTICLE 8 - SERVITUDES

ARTICLE 9 - LIMITATIONS LÉGALES AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

ARTICLE 10 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES

ARTICLE 11 - BAUX - LOCATIONS ET OCCUPATION

ARTICLE 12 - PROPRIETE - JOUISSANCE AU PAIEMENT DU PRIX

ARTICLE 13- CONTRIBUTIONS ET CHARGES - ABONNEMENTS

ARTICLE 14 - FRAIS ET CONSIGNATION

ARTICLE 15 - MODE ET CONDITIONS DES ENCHERES

ARTICLE 16 – ABSENCE DE DECLARATION DE COMMAND

ARTICLE 17 - FACULTE DE SURENCHERIR-CONDITION SUSPENSIVE DE NON SUR-ENCHERE

ARTICLE 18 - PAIEMENT DU PRIX - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

ARTICLE 19- RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR ET D'ACTION RESOLUTOIRE

ARTICLE 20 - FACULTE DE REITERATION DES ENCHERES

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE A DEFAUT DE PAIEMENT DU PRIX

ARTICLE 22 - CLAUSES PENALES

ARTICLE 23 - PUBLICITE FONCIERE ET PURGE DES HYPOTHEQUES INSCRITES

ARTICLE 24 - POUVOIR POUR LA PUBLICITE FONCIERE

ARTICLE 25 - REMISE DE TITRES

ARTICLE 26- NON APPLICATION DES ARTICLES L.312-15 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION RELATIFS AU CREDIT IMMOBILIER

ARTICLE 27 - NON APPLICATION DES ARTICLES L.271-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION RELATIFS A LA PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE

PREMIERE PARTIE
CONDITIONS GENERALES DES ADJUDICATIONS

ARTICLE 1 - 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" ou «Biens » ou « Bien » quelles que soient leur consistance et leur forme juridique (immeuble entier, terrain, lot de copropriété, droits mobiliers ou immobiliers de toutes sortes, etc...). Cette appellation s'appliquera également à tout ensemble de biens mis en vente simultanément sous un même lot d'enchère. En cas de pluralité de lots d'enchères à mettre en vente successivement, elle s'appliquera séparément à chacun des lots ainsi constitués.

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

ARTICLE 2 - SOLIDARITE – INDIVISIBILITE - AUTRES**I - SOLIDARITE DES VENDEURS**

SANS OBJET

II - SOLIDARITE DES ACQUEREURS

Si, en exécution des articles qui vont suivre, il est déclaré plusieurs acquéreurs, 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, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux et avec les autres acquéreurs éventuels.

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

III - SIGNIFICATIONS

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

IV – MORALITE FISCALE DE L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** devra avoir satisfait à ses obligations fiscales et en justifier aux termes d'une déclaration sur l'honneur ou d'une attestation fiscale.

ARTICLE 3 - GARANTIE D'EVICITION

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

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

SANS OBJET

ARTICLE 5 - ABSENCE D'AUTRES GARANTIES

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

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

ARTICLE 6 - LOGEMENT DECENT

SANS OBJET

ARTICLE 7 - MAINTIEN DES LIEUX EN L'ETAT

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

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

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

aucune modification ni changement de destination, à l'exception de ce qui sera dit ci-après au sujet du mobilier et des œuvres d'art actuellement présents dans les biens.

Il s'interdit notamment de, savoir :

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

ARTICLE 8 - SERVITUDES

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

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

ARTICLE 9 - LIMITATIONS LEGALES AU DROIT DE PROPRIETE

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

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

ARTICLE 10 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES

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

Compte tenu de la qualité du **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le Bien. Il fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de manière à ce que le **VENDEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la souscription des assurances contre l'incendie et autres risques.

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

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

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

ARTICLE 11 - BAUX - LOCATIONS ET OCCUPATION

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

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

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

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

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

ARTICLE 12 - 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.

Sauf condition particulière énoncée en deuxième partie d'acte, l'**ACQUEREUR** n'aura la jouissance du BIEN MIS EN VENTE qu'à compter du jour du paiement de la totalité du prix et des intérêts éventuels produits par celui-ci.

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

Il est expressément stipulé que, nonobstant le retard qui pourrait être apporté à son entrée en jouissance, 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 à faire entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** sera indépendant du paiement du prix.

ARTICLE 13 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES - ABONNEMENTS

L'**ACQUEREUR** supportera à partir du jour de l'adjudication toutes les charges, contributions, taxes et réparations de toute nature et il fera opérer aussitôt après l'adjudication sur les rôles des contributions toutes mutations.

La taxe d'habitation de l'année de l'adjudication, si elle est due, 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. Il en est de même en ce qui concerne la souscription de l'assurance incendie.

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 14 - FRAIS ET CONSIGNATION

A. Frais

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

- Les frais d'organisation matérielle des enchères mentionnés dans la deuxième 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, du procès-verbal de constatation de non-surenchère, ainsi que 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 deuxième partie du cahier des charges.

B. Consignation

Avant l'ouverture des enchères, les enchérisseurs devront remettre une consignation dans les formes et du montant indiqués en seconde partie.

Cette consignation préalable sera affectée en priorité à couvrir l'ensemble des frais ci-dessus énoncés à la charge de l'enchérisseur si l'adjudication se fait à son profit ; 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 15 - 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 551-1 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 2° du I de l'article 225-26 du code pénal, au 3° du IV et au deuxième alinéa du V de l'article L. 1337-4 du code de la santé publique ainsi qu'au 3° du VII et au deuxième alinéa du VIII de l'article L. 123-3, au 3° du III et au deuxième alinéa du IV de l'article L. 511-6 et au 3° du II et au deuxième alinéa du III de l'article L. 521-4 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 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 venu 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.

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 225-26 I 2° 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 225-26 I 2° 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.

Les amateurs devront, pour porter des enchères :

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

Pour la bonne organisation des enchères, des moyens d'identification (badge ou autres) seront délivrés aux enchérisseurs leur permettant de porter les enchères et il sera exigé la signature préalable d'une procuration destinée à la régularisation du procès-verbal d'adjudication.

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. Celles-ci seront portées physiquement au lieu indiqué en seconde partie. Elles pourront également être portées par téléphone, par voie électronique, ou par ordre si ces modalités sont

ouvertes pour la présente vente. Il convient à cet égard de se reporter aux informations qui seront communiquées préalablement à la vente sur le site de l'organisateur : www.immonotairesencheres.com.

On ne constatera que la dernière enchère.

Les enchères 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
100.000 Euros	pour une enchère supérieure à	9 000.000 Euros

En cas d'incident technique ne permettant pas la réception des enchères par téléphone, par voie électronique, ou par ordre si ces modalités sont ouvertes, les enchères seront alors retardées ou interrompues. Dans cette dernière hypothèse, les enchères précédemment énoncées seront purement et simplement annulées.

Si l'incident technique ne peut être résolu dans l'heure, le Notaire interrogera le **VENDEUR** qui pourra à son choix, soit retirer le bien de la vente pour le remettre en vente lors d'une prochaine séance d'enchères, soit mettre ou remettre immédiatement le bien en vente, les enchères étant alors portées uniquement par les canaux restants fonctionnels

Le **VENDEUR** sera tenu de donner sa réponse à l'instant même, sans avoir à la motiver ; son silence vaudra retrait du bien de la vente.

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 la procuration 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.

Elle sera restituée à l'issue de la séance d'adjudication aux enchérisseurs qui n'auront pas été déclarés acquéreur.

D. Carence d'enchère

Dès lors qu'aucune enchère n'aura été portée sur la mise à prix, la carence d'enchère sera constatée par le NOTAIRE après l'extinction de deux feux successifs.

Lorsque le cahier des charges prévoit une faculté de baisse de la mise à prix, le bien sera immédiatement remis aux enchères par le NOTAIRE sur la nouvelle mise à prix.

Lorsqu'aucune enchère n'aura été portée soit sur la mise à prix initiale, soit sur celle abaissée en présence d'une telle faculté, le NOTAIRE en dressera procès-verbal.

ARTICLE 16- ABSENCE DE DECLARATION DE COMMAND

L'adjudication sera faite sans possibilité d'élire command.

ARTICLE 17 - 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 de la vente.

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.

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 18 - PAIEMENT DU PRIX - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Le prix de la vente devra être payé en totalité au plus tard le SOIXANTIEME 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 et de non exercice du droit de substitution de la SAFER ci-après visé, 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 SOIXANTE-ET-UNIEME 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%) l'an à compter du 61^{ème} jour jusqu'au 90^{ème} jour inclus ;
- sept pour cent (7%) l'an à compter du 91^{ème} jour et jusqu'au paiement intégral du prix.

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

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront également à toutes sommes à la charge de l'**ACQUEREUR** au titre du présent cahier des charges et non encore réglées à la date d'exigibilité.

Dans le délai sus-indiqué de soixante (60) jours, 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 (20 000.00 EUR).

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 2464 du Code civil, comprendra le prix en principal et éventuellement, les intérêts et indemnités produits par ledit prix, selon l'époque du paiement effectif chez le NOTAIRE rédacteur du cahier des charges.

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

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

ARTICLE 19 - RESERVE DE L'HYPOTHEQUE SPECIALE DU 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 de l'hypothèque légale spéciale prévue par l'article 2402-1° 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 l'hypothèque spéciale du vendeur avec réserve de l'action résolutoire sera requise au Service de Publicité Foncière compétent (sauf libération de l'**ACQUEREUR** avant cette inscription), le tout conformément à l'article 2418 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 2429 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 20 - 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 21 - 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 22 - 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 15 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 20 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 23 - 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.

En raison du principe de l'insaisissabilité des biens des personnes publiques édictées par l'article L 2311-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les biens objets des présentes ne peuvent faire l'objet d'inscriptions hypothécaires.

ARTICLE 24 - POUVOIR POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Le fait même du prononcé de l'adjudication vaudra pouvoir à tout collaborateur du NOTAIRE, à l'effet d'établir et de signer au nom du **VENDEUR** et de l'**ACQUEREUR**, tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs; du présent cahier des charges et des procès-verbaux de 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 25 - 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 26 - 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 27 - 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 28 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

DEUXIEME PARTIE
ELEMENTS SPECIFIQUES DE L'ADJUDICATION

ARTICLE 30 - IDENTIFICATION

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

La **COMMUNE DE BOULOGNE-BILLANCOURT**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des HAUTS-DE-SEINE, dont l'adresse est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 26 avenue André Morizet, identifiée au SIREN sous le numéro 219200128.

Ci après dénommé dans le corps de l'acte, le **VENDEUR** ou le **REQUERANT**.

ARTICLE 31 - REPRESENTATION - POUVOIRS

La **COMMUNE DE BOULOGNE-BILLANCOURT** est représentée par :

Madame Marie-Laure GODIN, Maire-Adjoint,

Spécialement habilitée en vue des présentes :

Tant en vertu d'une délégation de signature donnée par Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Maire de la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT, en date du 20 septembre 2021, enregistrée par la Préfecture des Hauts-de-Seine, le 22 septembre 2021 (**Annexe n°1**),

Qu'en vertu de la délibération numéro 34 du Conseil Municipal de la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT, en date du 9 décembre 2021, enregistrée à la Préfecture des Hauts-de-Seine le 17 décembre 2021.

Une copie par extrait de ladite délibération demeure ci-annexée. (**Annexe n°2**)
Ladite délibération a régulièrement été affichée en l'Hôtel de Ville ainsi que cela est confirmé par une attestation d'affichage. (**Annexe n°3**)

Lesdites délibérations sont exécutoires et définitives comme :

- n'ayant fait l'objet d'aucun recours,
- n'ayant fait l'objet de la part de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine d'aucune demande d'informations, d'éléments ou de pièces complémentaires ou déféré,
- n'ayant fait l'objet d'aucun retrait,

Ainsi que cela est confirmé aux termes d'une attestation de non recours et non retrait en date du 30 août 2022 (**Annexe n°4**).

ARTICLE 32 - DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Désignation des Biens telle qu'elle figure dans l'acte d'acquisition du 12 juillet 1949

« A **BENAI** (**INDRE-ET-LOIRE**) (**37140**) *la propriété du Château de Benais, une propriété connue sous le nom de « Château de Benais » située commune de Benais, consistant en :*

1°) Château flanqué de deux tours et comprenant un rez-de-chaussée, un premier étage, un second étage mansardé.
Le château ci-dessus désigné est couvert en ardoises.

2°) A la suite, vers le levant, le vieux château avec tours, tourelles et entrée d'honneur. Tous ces bâtiments sont couverts en ardoises.
Tous les bâtiments ci-dessus désignés sont couverts en ardoises.

Au nord-ouest, l'orangerie avec deux serres.
L'orangerie est couverte en ardoises et les deux serres en verres, lesquelles sont adossées à chaque pignon.
Encore au nord-ouest : bâtiments de ferme et servitudes comprenant : cours et hangars.
Les bâtiments ci-dessus sont couverts en ardoises.

4°) Cour, jardin et parc avec pièce d'eau et deux bassins.
Dans ce parc se trouvent deux bâtiments couverts en ardoises. L'un des bâtiments abrite le puits.

5°) Un pavillon de plain-pied.

Un puits dans l'arêtier du premier bâtiment.
Cour au midi.
Jardin et terre au midi et au levant.

Tous les immeubles ci-dessus désignés sont d'un seul tenant et clos de murs et de grillage. Clos pour la plus grande partie par des murs et pour la plus petite partie par des treillage en fil de fer.

Ces immeubles joignent : du nord, le chemin vicinal numéro 69 de la Chapelle sur Loire à Saint Patern, du levant, un chemin, du midi, un chemin, Lesmesle, Popineau et autres et du couchant Galbrun et autres. »

Désignation actuelle des Biens

Le Vendeur déclare que la désignation actuelle des Biens est la suivante :

La propriété dite du Château de Benais est composée de son entrée fortifiée, du château principal, du vieux château, des pavillons communs comprenant une chapelle, de l'orangerie, d'un pavillon de directeur des années 1980 et d'un parc entièrement clos et arboré d'environ 11 hectares.
Présence d'un étang sur la propriété.

Figurant ainsi au cadastre :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	663	Le Château	00 ha 49 a 60 ca
E	665	2 rue du Château	08 ha 97 a 00 ca
E	667	La Grille	00 ha 95 a 05 ca

E	668	La Grille	00 ha 16 a 15 ca
E	669	La Grille	00 ha 07 a 60 ca
E	4429	Le Château	00 ha 05 a 31 ca
E	4430	Le Château	00 ha 04 a 21 ca
E	4431	Le Château	00 ha 22 a 30 ca
E	4432	Le Château	00 ha 00 a 25 ca
E	4433	Le Château	00 ha 00 a 06 ca
E	4434	Le Château	00 ha 00 a 28 ca
E	4435	Le Château	00 ha 00 a 20 ca
E	4436	Le Château	00 ha 00 a 08 ca
E	4437	Le Château	00 ha 00 a 31 ca
E	4511	La Grille	00 ha 02 a 83 ca
E	4512	La Grille	00 ha 09 a 50 ca
ZE	96	Les Bas Vienais	00 ha 22 a 22 ca

Total surface : 11 ha 32 a 95 ca

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

Plans des Biens

Demeurent annexés au présent cahier des charges, des plans d'architecte datés des 18 novembre 2010 et 26 octobre 2017 dont la copie est annexée aux présentes à titre informatif (**Annexe n°5**), figurant la configuration actuelle des biens.

Le présent document ne saurait engager la responsabilité de la Commune de Boulogne-Billancourt ; il n'est transmis qu'à titre purement informatif.

Relevés des surfaces

A titre purement informatif, le **VENDEUR** a établi les relevés de surfaces le 9 novembre 2010, lesquelles sont demeurées annexées aux présentes (**Annexe n°6**).

Toutes surfaces indiquées sur lesdits relevés le sont à titre purement indicatif et ne font l'objet d'aucune garantie de contenance de la part du Vendeur.

Mobilier – Condition particulière relative au transfert de jouissance

La vente ne comprend aucun bien mobilier.

Le VENDEUR déclare que sont actuellement présentes sur le site, dans le bâtiment de l'Orangerie, différentes œuvres d'art, qui font partie du domaine public de la Commune de Boulogne-Billancourt et qui ne sont pas comprises dans la présente vente.

Le VENDEUR s'engage à déménager ces œuvres d'art au plus tard le 15 novembre prochain soit postérieurement à la date de mise en vente, prévue le 5 octobre ainsi qu'il est dit ci-après.

Par suite, il est expressément prévu que le transfert de jouissance aura lieu à la plus tardive des deux dates que sont :

- le paiement du prix de vente, ainsi que cela résulte de l'article 12 du présent cahier des charges
- et le déménagement des œuvres d'art de la propriété.

Le Vendeur se réserve la possibilité de laisser tout ou partie des biens mobiliers et/ou encombrants actuellement présents dans les Biens (à l'exception des œuvres d'art ci-dessus évoquées). L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle du devenir des biens ainsi laissés par le VENDEUR.

Etat du Bien

L'Acquéreur prendra le Bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le Vendeur pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas s'il est prouvé par l'Acquéreur, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du Vendeur.

Le Vendeur déclare notamment :

- qu'au cours de l'année 2020, un arbre a causé l'effondrement du mur de clôture situé à proximité du déversoir de l'étang, et qu'aucune déclaration de sinistre n'a été effectuée auprès de la compagnie d'assurance
- que la voute de la porte principale est endommagée
- que des dégradations ont été commises par un véhicule sur deux gouttières situées sur la façade arrière de l'orangerie du château.

De manière générale, le Vendeur informe de l'état général de vétusté des biens objets des présentes et l'Acquéreur prendra les biens dans leur état sans aucun recours contre le vendeur.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître VITRY notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT le 12 juillet 1949, publié au service de la publicité foncière de CHINON le 29 juillet 1949, volume 3564, numéro 20.

Division cadastrale

Les parcelles cadastrées section E numéros 4511 et E 4512 sont issues d'un procès-verbal de cadastre en date du 15 décembre 2006, publié au service de la publicité foncière de Chinon le 15 décembre 2006, volume 2006P, numéro 4568.

ARTICLE 33 – DECLASSÉMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

Les Biens dépendaient antérieurement du domaine public de la Commune de Boulogne-Billancourt, comme ayant été affecté à un centre de vacances.

Suivant délibération numéro 10 du 28 septembre 2017, le Conseil Municipal a décidé de la fermeture du site. Une copie de cette délibération demeure ci-annexée (**Annexe n°7**).

La désaffectation effective des locaux a été constatée suivant procès-verbal de constat dressé le 11 mars 2021 par Maître Aurélie LEGALL, clerc habilitée au sein de la SAS H20 Michel, Huissiers de justice à Tours. Une copie demeure ci-annexée (**Annexe n°8**).

La Commune de Boulogne-Billancourt a décidé la désaffectation et le déclassement des Biens de son domaine public suivant délibération du Conseil municipal en date du 18 mars 2021, transmise en Préfecture le 29 mars 2021, (**Annexe n°9**) dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« ...

Article 1^{er} : *Sont prononcés la désaffectation du centre municipal de vacances du château de Benais et le déclassement du domaine public des biens immobiliers suivants sis :*

DESIGNATION DES PROPRIETES			
Département : 37			Commune : BENAIS
Section	N°plan	Adresse	Contenance
E	663	Le Château	0ha49a60ca
E	665	2 rue du Château	8ha97a00ca
E	667	La Grille	0ha95a05ca
E	668	La Grille	0ha16a15ca
E	669	La Grille	0ha07a60ca
E	4429	Le Château	0ha05a31ca
E	4430	Le Château	0ha04a21ca
E	4431	Le Château	0ha22a30ca
E	4432	Le Château	0ha00a25ca
E	4433	Le Château	0ha00a06ca
E	4434	Le Château	0ha00a28ca
E	4435	Le Château	0ha00a20ca
E	4436	Le Château	0ha00a08ca
E	4437	Le Château	0ha00a31ca
E	4511	La Grille	0ha02a83ca
E	4512	La Grille	0ha09a50ca
ZE	96	Les Bas Vienais	0ha22a22ca
TOTAL			11ha32a95ca

Article 2 : *Les biens immobiliers de l'article 1 sont incorporés au domaine privé de la Ville de Boulogne-Billancourt.*

Adopté à la majorité.

Pour : 45

Abstention : 2 (...)

Contre : 8 (...)

Et ont les membres présents, signé au registre après lecture.

... »

Ladite délibération a régulièrement été affichée en l'Hôtel de Ville et n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait ainsi que cela est confirmé aux termes de deux attestations, demeurée ci-annexées. (**Annexe n°10**).

ARTICLE 34 - SITUATION LOCATIVE

Le **REQUERANT** déclare, sous sa responsabilité personnelle, que lesdits biens sont actuellement libres de toute location ou occupation, et qu'ils n'ont jamais fait l'objet d'un contrat de location dont le terme pour congé était générateur d'un droit de préemption non purgé, ou d'un droit de réintégration au profit d'un locataire ou occupant de bonne foi.

ARTICLE 35 - URBANISME

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

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte, sous un seul numéro d'annexe (**Annexe n°11**), les pièces suivantes ci-après énoncées :

- Un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de BENAIS le 19 juillet 2022 sous le numéro CU (a) 037 024 22 50069, dans lequel il est notamment précisé :
 - * que les parcelles sont classées en zone Nc et Ua (parcelle E4511 et E4512)
 - *les parcelles sont grevées de servitude de protection de monuments historiques classés
 - *les parcelles sont grevées de servitude des cavités souterraines : Risques Forts (parcelle E 665, E 4429 et E 4431)
- Une fiche de renseignement sur l'alignement complétée par la Mairie de BENAIS le 18 juillet 2022,
- Un extrait d plan cadastral.

Zone N - Réglementation

L'immeuble se trouve pour partie en zone N.

Le principe est qu'en zone N peuvent seules être admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- sous certaines conditions et dans certains secteurs, les constructions d'annexes aux logements existants.

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;
- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromettre pas la qualité paysagère du site.

Espaces boisés classés

Les parcelles cadastrées section E numéro 4432, 4433, 4434, 4435 et 4436, 665 et 667 sont classées comme espaces boisés par le plan local d'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf lorsque :

- les bois et forêts sont soumis au régime forestier,
- le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion.

Une autorisation de construire peut-être accordée sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième, si l'achat du terrain a date certaine depuis au moins cinq ans, et ce contre la cession gratuite du solde du terrain. Cette autorisation ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme.

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

Il fera son affaire personnelle de toutes les autorisations d'urbanisme qui s'avèreraient nécessaires (déclaration préalable de travaux, permis de construire etc.....) dans le cadre de travaux projetés, sans aucun recours contre le vendeur.

ARTICLE 36 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au Maire de la Commune de situation des biens, le 23 mai 2022.

Et par mention portée le 7 juin 2022, sur l'imprimé CERFA de déclaration d'intention d'aliéner, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la DIA et ses annexes, accompagnée de son accusé-réception en mairie, ainsi qu'une copie de la décision de non-préemption demeurent annexés au présent acte (**Annexe n°12**).

Il résulte de ce qui précède que le droit de préemption urbain ne pourra plus être exercé sur l'aliénation envisagée, quel que soit le prix définitif de l'adjudication, et quelle que soit la différence entre ce prix et la mise à prix initiale.

ARTICLE 37 - DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER du Centre.

Conformément à l'article 3 du Décret numéro 2016-1168 du 29 août 2016 et en application des articles L 143-12 et suivants et R 143-14 du Code rural et de la pêche maritime, le notaire soussigné, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2021, a présenté à la SAFER, par courrier du 14 mars 2022, une offre amiable indiquant le prix demandé ainsi que la date, le lieu et les modalités prévues par l'adjudication.

Ledit courrier a été réceptionné par la SAFER du Centre le 16 mars 2022.

Une copie du courrier et de son accusé de réception demeure ci-annexée. **(Annexe n°13)**

Plus de deux mois s'étant écoulé sans aucune réponse de la SAFER, celle-ci est réputée avoir refusé l'offre amiable.

Il est précisé que lors de cette notification, la SAFER du Centre a été informée des charges et conditions de la présente vente par adjudication.

La date de l'adjudication ayant été modifiée, et conformément aux dispositions de l'article R 143-14 du Code rural et de la pêche maritime, la SAFER a été prévenue de par le notaire soussigné de la vente par adjudication, par courrier recommandé avec avis de réception en date du 25 juillet 2022 réceptionné le 29 juillet 2022, soit un mois avant la mise en vente du bien.

Une copie du courrier de notification demeure ci-annexée **(Annexe n°14)**

Il est rappelé les dispositions de l'article L143-11 du Code rurale et de la pêche maritime, aux termes desquelles la SAFER dispose d'un délai d'un mois, pour, le cas échéant, exercer son droit de substitution lui permettant de se substituer au dernier enchérisseur aux conditions figurant dans le procès-verbal d'adjudication.

L'adjudication sera donc prononcée au profit du dernier enchérisseur, sous la condition suspensive de non-exercice de ce droit de substitution par la SAFER.

ARTICLE 38 - DISPOSITIONS RELATIVES A DES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

38.1. Inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Le Château de BENAIS figure actuellement à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques aux termes d'un arrêté émanant de Monsieur le Ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts en date du 6 novembre 1929.

La copie de cet arrêté est annexée **(Annexe n°15)**.

Tous les travaux d'agrandissement, de réparation, de restauration, de construction ou de démolition sur la partie inscrite devront être soumis à l'autorisation préalable

du service compétent des affaires culturelles, et effectués sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souvenir d'avoir été enjoint par le service compétent des affaires culturelles d'effectuer des travaux sur la partie du Château inscrite.

38.2. Réglementation "Etablissement recevant du public"

Le Bien avait été classé en établissement recevant du public, de type RH 4^{ème} CATEGORIE.

Une copie de l'autorisation administrative d'ouverture au public résultant de deux arrêtés délivrés par la Mairie de BENAIS en date 13 juin 2017 demeure annexée aux présentes (**Annexe n°16**).

Une copie des avis favorables résultant des procès-verbaux du rapport de visite de la Commission de sécurité en date du 6 janvier 2017 demeure annexée aux présentes (**Annexe n°17**).

Le **VENDEUR** déclare que le Bien est désaffecté depuis 2017 et qu'il n'accueille plus de public depuis cette date.

Il appartiendra ainsi à l'Acquéreur d'obtenir les autorisations nécessaires en fonction du projet qu'il souhaite réaliser dans les lieux, sans aucun recours contre le Vendeur.

38.3. Etang– Plan d'eau - Informations

Il est porté à la connaissance des Parties ce qui suit :

- tout étang ou plan d'eau créé avant le 29 mars 1993 sans déclaration auprès de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt lors de sa mise en eau, doit faire l'objet d'une demande de régularisation auprès de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt. L'accomplissement de cette formalité permettra de ne plus avoir à justifier de la légalité de l'étang ou du plan d'eau lors des demandes d'autorisation de vidange. Il est à noter que si l'ouvrage présente un risque d'atteinte grave à la préservation des milieux aquatiques, à la qualité de l'eau, de la conservation et du libre écoulement des eaux ou à la sécurité publique, l'administration pourra exiger le dépôt de pièces complémentaires ou d'un dossier contenant déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau ;
- tout étang ou plan d'eau créé à compter du 29 mars 1993 doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt si sa superficie est supérieure à 3 hectares, si la superficie est inférieure il y a lieu à déclaration ;
- la vidange d'étangs ou plans d'eau issus de barrages de retenue dont la hauteur est supérieure à dix mètres ou dont le volume est supérieure à 5.000.000 de mètres cubes est soumise à autorisation, toute autre vidange d'étangs ou plans d'eau est soumise à déclaration ;
- l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais de zones humides ou de marais, et si la zone asséchée est supérieure ou égale à un

hectare il y a lieu à autorisation, si la superficie de la zone est inférieure il y a lieu à déclaration ;

- le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou le sous-sol, et si la surface du plan d'eau ou de l'étang augmentée de celle de la zone de rejet est supérieure ou égale à vingt hectares, il y a lieu à autorisation ; si elle est inférieure il y a lieu à déclaration.

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe un étang sur le terrain et que celui-ci existait déjà au moment de son acquisition ainsi que cela résulte de la désignation du bien dans son titre de propriété.

Le **VENDEUR** produit :

- une note relative aux prescriptions particulières quant à la vidange du plan d'eau,(**Annexe n°18**)
- la copie de l'arrêté du 27 août 1999, en sa version à jour, portant application du décret n°96-102 du 2 février 1996 et fixant les prescriptions générales applicables aux opérations de création de plans d'eau soumises à déclaration en application des articles L 214-1 à L214-3 du Code de l'environnement et relevant de la rubrique 3.2.3.0 (2°) de la nomenclature annexée au décret n°93-743 du 29 mars 1993 modifié, dont relève le plan d'eau susvisé. (**Annexe n°19**).

Par ailleurs, le Vendeur déclare :

- Que ledit plan d'eau existait déjà lorsqu'il a acquis les Biens,
- Qu'en conséquence, il a procédé à une déclaration *a posteriori* auprès de la Préfecture d'Indre et Loire contre récépissé en date du 8 juin 2021 dont la copie est annexée,
- Que par courrier en date du 8 juin 2021 dont la copie est annexée, la Préfecture d'Indre et Loire a confirmé ne pas faire opposition à ladite déclaration.
Une copie desdits courriers demeure ci-annexées sous un seul numéro d'annexes. **Annexe n°20**
- Que cette autorisation a été affichée en Mairie le 22 juin 2021, ainsi qu'il résulte d'une attestation d'affichage en date du 23 juillet 2021, dont la copie est annexée. (**Annexe n°21**)
- Que cette autorisation n'a pas à ce jour fait l'objet d'une procédure de recours ou de retrait dans le délai de 4 mois
- Qu'il n'a jamais reçu d'injonction ou notification de la part de quiconque ni aucune réclamation remettant en cause l'existence ou le fonctionnement de cet ouvrage, et fondée, soit sur un défaut de déclaration, soit sur un motif relatif à la pollution.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la présence de cet étang sur la propriété et des obligations qui en découlent, sans aucun recours contre le **VENDEUR**.

38.4. Responsabilité environnementale

L'ACQUEREUR est informé que toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de

l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

ARTICLE 39 - SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** a fait établir, en date du 4 janvier 2018, par le cabinet Daniel Legrand, une étude sur la nature juridique des murs séparatifs entre les Propriétés Cadastrees section E numéro 665 et E numéro 711. Cette étude référencée dossier 32603 est demeurée annexée aux présentes (**Annexe n°22**).

ARTICLE 40 - SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare que les biens sus-désignés sont libres de toutes inscriptions de privilèges, hypothèques, publication de commandement de saisie, action en rescision ou résolution.

En raison du principe de l'insaisissabilité des biens des personnes publiques édictées par l'article L 2311-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les biens objets des présentes ne peuvent faire l'objet d'inscriptions hypothécaires.

ARTICLE 41 - ASSURANCE INCENDIE - CONTRATS DIVERS

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats et abonnements relatifs au BIEN à compter de la date de prise en possession dudit bien, dans les conditions de l'article A.13 du présent acte.

Le **VENDEUR** déclare que le bien est assuré contre l'incendie auprès de la compagnie d'assurance.

ARTICLE 42 - ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent à la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La société dénommée SOCIETE CIVILE PARTICULIERE PREMARIE, société civile au capital de 1 193 000,00 francs, dont le siège social est à PARIS (75017), 228 boulevard Pereire, constituée suivant acte sous signatures privées en date à PARIS du 5 juillet 1932 dont l'un des originaux a été déposé au rang des minutes de Maître Pierre SALLE, Notaire à PARIS, suivant acte reçu par lui le 15 juillet 1932, avec lequel il a été enregistré.

Aux termes d'un acte reçu par Maître André VITRY, Notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT et Maître Pierre SALLE, Notaire à PARIS, le 12 juillet 1949,

Moyennant le prix de HUIT MILLIONS DE FRANCS (8 000 000,00 francs), que la Commune de Boulogne-Billancourt s'est obligée à payer à la société venderesse aussitôt après l'accomplissement des formalités hypothécaires et de purge, sans intérêt, lequel prix intégralement payé et quittancé depuis, ainsi déclaré.

Une expédition de cet acte a été publiée auprès du Bureau de la Conservation des Hypothèques de CHINON le 29 juillet 1949, volume 3564, numéro 20.

ARTICLE 43 - DECLARATIONS FISCALES

Déclarations sur la plus-value immobilière

Le Vendeur n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values des particuliers compte tenu de sa qualité.

Au regard de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Le Vendeur déclare :

- Ne pas avoir la qualité d'assujettie à la TVA pour cette opération
- Que les biens ont été achevés depuis plus de 5 ans.

Par conséquent, la présente vente ne sera pas soumise à la TVA.

ARTICLE 44 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA CONSTRUCTION

1.1. Existence de travaux

Le Vendeur déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Le Vendeur déclare que depuis qu'il est propriétaire des Biens, il a fait réaliser les travaux suivants :

1.1.1. Création d'un garage

Le Vendeur déclare :

- avoir fait construire un garage accolé sur le terrain, suivant permis délivré par la Mairie de BENAIS le 24 mars 1981, sous le numéro 37 024 80 A 3333,
- avoir déposé la déclaration d'achèvement de ces travaux auprès de la Mairie de BENAIS le 9 octobre 1981,
- et avoir obtenu un certificat de conformité desdits travaux délivré par la Mairie de BENAIS le 23 mars 1982.

La copie de l'arrêté de permis de construire, de la déclaration d'achèvement et du certificat de conformité est annexée aux présente, sous l'**Annexe n°23**

1.1.2. Création d'un escalier extérieur

Le Vendeur déclare :

- avoir fait construire un escalier extérieur pour une salle de classe située au rez-de-chaussée surélevé du Château, suivant permis délivré par la Mairie de BENAIS le 25 septembre 2006 sous le numéro PC370240650016, ledit permis assorti de prescriptions émises par la Direction départementale des services d'incendie et de secours d'Indre et Loire,
- qu'il n'a en revanche pas déposé de déclaration d'achèvement desdits travaux, lesquels n'ont, à sa connaissance fait l'objet d'aucune contestation de quelque sorte que ce soit depuis.

La copie de l'arrêté de permis de construire et du rapport de la Direction départementale des services d'incendie et de secours d'Indre et Loire est annexée aux présentes, sous l'**Annexe n°24**

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de l'absence de déclaration d'achèvement des travaux et certificat de conformité relativement à ces travaux datant de plus de 10 ans.

1.1.3. Remplacement du système de sécurité incendie au sein du Château, du vieux château et des communs

Le Vendeur déclare :

- Avoir fait remplacer le système de sécurité incendie au sein du Château, du vieux château et des communs au cours de l'année 2014,
- Que ces travaux ont été accordés suivant arrêté de la Mairie de BENAIS en date du 20 août 2014 dont la copie est annexée, sous l'**Annexe n°25**

L'Acquéreur fera son affaire personnelle du respect de la réglementation applicable sans recours contre le Vendeur.

1.1.4. Pavillon du Gardien

Le Vendeur déclare qu'il existe sur la propriété un pavillon de gardien qui n'existait pas au jour de son acquisition. Ce pavillon matérialisé sur les plans d'architecte annexés aux présentes est implanté sur la parcelle cadastrée section E numéro 665.

Le Vendeur déclare ne pas être en mesure de fournir à l'Acquéreur d'autorisation d'urbanisme concernant ce pavillon construit dans les années 1980.

L'Acquéreur en fera son affaire personnelle de l'absence d'autorisation d'urbanisme délivrée pour l'édification de ce pavillon sans recours contre le Vendeur.

1.1.5. Travaux d'entretien et de rénovation n'ayant pas nécessité d'autorisation administrative préalable

Le Vendeur produit aux présentes la liste des travaux d'entretien et de rénovation effectués dans les Biens par ses soins au cours des dix (10) dernières années. Cette liste est annexée aux présentes sous l'**Annexe n°26**

Le VENDEUR déclare que lesdits travaux ont été réalisés.

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de cette liste, les travaux suivants ont été commandés en 2022 et sont actuellement en cours de réalisation :

- Intervention sur ballon suite à sinistre
- Opération de dégazage des cuves fioul
- Réparation des gouttières de l'orangerie suite à sinistre.

Le Vendeur déclare qu'il n'a pas effectué ou fait effectuer d'autres travaux que ceux listés ci-dessus, lesquels (i) auraient nécessité la souscription d'une police d'assurance dommage-ouvrages et/ou l'obtention d'une autorisation administrative tels que permis de construire ou déclaration préalable ou lesquels (ii) auraient occasionné de nouvelle ouverture ou de modification de la façade des Biens ou crée de nouvelles surfaces.

Le Vendeur déclare par ailleurs qu'il n'a reçu aucune injonction ou notification de la part de la Mairie ou de la Préfecture ni aucune réclamation de tiers remettant en cause la consistance actuelle des Biens, et fondée, soit sur un défaut d'autorisation de construire, soit sur une irrégularité d'une telle autorisation.

Le VENDEUR déclare :

- Que les water-closets installés dans les Biens ne sont pas des sanibroyeurs ou des water-closets chimiques et qu'il ne peut garantir l'absence de désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs.
- Qu'il ne peut garantir l'absence infiltration ou de sinistre actuel ou récurrent affectant les Biens.

1.2. Rappel de la réglementation relative aux autorisations administratives et sanctions

Le Notaire soussigné rappelle que les principaux types de travaux soumis à autorisation d'urbanisme.

Travaux entrepris avant le 30 septembre 2007	
Permis de construire	Création d'une SHOB supplémentaire supérieure à 20 mètres carrés
	Travaux de changement de destination d'une construction existante
	Création d'une surface de plancher nouvelle dans une construction existante
	Constructions et travaux sur une construction existante sans changement de destination concernant un immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
Déclaration de travaux	Constructions et travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et n'ayant pas pour effet : - de créer une surface de plancher nouvelle ; - ou de créer une SHOB supplémentaire supérieure à 20 mètres carrés
	Travaux de ravalement
	Construction d'une piscine non couverte
Travaux entrepris depuis le 1 ^{er} octobre 2007	
Depuis le 1er mars 2012, la notion de surface de plancher a remplacé les anciennes notions de SHOB et de SHON	

Permis de construire	Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher supérieure à quarante mètres carrés (40 m ²). Entre ce seuil de quarante mètres carrés (40 m ²) et vingt mètres carrés (20 m ²), le permis de construire est exigé quand les travaux portent la surface totale de la construction à plus de 170 mètres carrés (170 m ²) et impliquent donc le recours à un architecte
	Dans les autres zones quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher supérieure à vingt mètres carrés (20 m ²)
	travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière
	travaux sur un immeuble ou une simple partie d'immeuble inscrit comme monument historique (sauf pour de simples travaux d'entretien et de réparations courants)
	travaux modifiant la structure ou la façade d'un bâtiment quand ils s'accompagnent d'un changement de destination
Déclaration préalable	constructions créant une surface de plancher supérieure à 5 m ² mais inférieure ou égale à 20 m ²
	constructions dont la hauteur est supérieure à 12 m et dont la surface de plancher est inférieure à 5m ²
	habitations légères de loisirs implantées dans les campings ou parc résidentiel dont la surface de plancher est supérieure à 35 m ²
	murs dont la hauteur est supérieure à 2 m
	piscines dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 100 m ² qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur inférieure à 1m80
	châssis et serres dont la hauteur est comprise entre 1m80 et 4 m et dont la surface au sol ne dépasse pas 2 000 m ²
	changements de destination d'un bâtiment existant
	travaux de ravalement dans les secteurs protégés (champ de visibilité d'un monument historique, etc.)
	travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment
	travaux à l'intérieur des immeubles dans les secteurs sauvegardés sans modification de la structure et du volume existants
	travaux de modification du volume d'une construction existante entraînant le percement d'un mur extérieur
	Dans les zones urbaines d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, quand les travaux entraînent la création d'une surface de plancher inférieure à quarante mètres carrés (40 m ²) sans porter la surface totale de la construction au-delà du seuil de 170 mètres carrés (170 m ²).

En outre et tout état de cause, le VENDEUR est averti ici des sanctions et prescriptions prévues en cas de défaut de permis de construire ou de construction irrégulière :

SANCTIONS ENCOURUES	DELAIS DE PRESCRIPTION
Sanctions pénales	
Amende, et emprisonnement si récidive (<i>C. Urb. art. L.160-1 et L.480-4</i>)	6 ans à compter de l'achèvement des travaux

Mesures de restitution (<i>C. Urb. art. L.480-5</i>) : obligation de mise en conformité avec la réglementation ou démolition Mesures accessoires aux peines pénales éventuellement prononcées	
Sanctions civiles	
Action en responsabilité civile pour violation d'une servitude d'urbanisme (<i>C. civ. art. 1382</i>) : dommages-intérêts et/ou démolition	5 ans à compter de l'achèvement des travaux
Action en démolition ou en mise en conformité par la commune (<i>C. Urb. art. L.480-14</i>)	10 ans à compter de l'achèvement des travaux
Sanctions fiscales	
Depuis le 1er mars 2012	
<u>Taxe d'aménagement</u> : paiement de la taxe + pénalité de 80% (<i>C. Urb. art. L.331-21</i>)	Jusqu'au 31 déc. de la 6e année qui suit celle de l'achèvement
<u>Versement pour sous-densité</u> : paiement de la taxe + pénalité de 80% (<i>C. Urb. art. L.331-43</i>)	
<u>Versement pour dépassement du PLD</u> : paiement de la taxe + majoration de 5% du montant et intérêt de retard (CGI art. 1723 octies)	
<u>Redevance pour création de bureaux</u> : doublement du montant éludé (<i>C. Urb. art. R.520-10</i>)	
Participation pour non-réalisation d'aires de stationnement	Jusqu'au 31 déc. de la 4e année qui suit celle de la délivrance de l'autorisation ou du PV d'infraction
Avant le 1er mars 2012 : doublement de :	
Taxe locale d'équipement (<i>CGI art. 1828 ancien</i>)	Jusqu'au 31 déc. de la 4e année qui suit celle de la délivrance de l'autorisation ou du PV d'infraction
Taxe de financement des CAUE (<i>CGI art. 1828 ancien</i>)	
Taxe des espaces naturels et sensibles (<i>CGI art. 1828 ancien</i>)	Jusqu'au 31 déc. de la 6e année qui suit celle de l'achèvement
Redevance pour création de bureaux en Ile-de-France (<i>C. Urb. art. R.520-10</i>)	
Sanctions administratives	
Interdiction de raccordement aux réseaux urbains d'électricité, gaz, eau et téléphone (<i>C. Urb. art. L.111-6</i>)	30 ans
<u>Obligation de régularisation</u> en cas de demande d'autorisation pour des travaux sur la construction (<i>CE, 9 juill. 1986</i>)	Imprescriptible (à nuancer selon les cas particuliers)
<u>Impossibilité de reconstruction à l'identique</u> en cas de sinistre de l'art. L.111-15 du C. Urb.	Imprescriptible

Le Vendeur déclare que les Biens ne sont pas en conformité avec l'ensemble des réglementations applicables et ne pas être en mesure de fournir une information complète sur les Biens.

L'ACQUEREUR se satisfera des pièces et informations transmises, et fera son affaire personnelle de la situation sans recours contre le VENDEUR.

1.3. Rappel des articles 1792 et suivants du Code civil

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'ACQUEREUR de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

1.4. Assurance - Construction - Absence

Il résulte de la liste des travaux que certains d'entre eux, datant de moins de 10 ans, entrent dans le régime de la responsabilité et d'obligation d'assurance institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances, comme ayant fait l'objet de travaux de construction depuis moins de dix ans, savoir :

- travaux de réparation de la toiture à l'automne 2012,
- travaux de couverture de la toiture effectués en 2018,
- travaux de réfection de couverture et ramonage des 3 chaudières,
- travaux de réhabilitation de la toiture en 2019 et 2020.

Le Vendeur a produit aux présentes l'ensemble des factures en sa possession.

Annexe n°27

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'Acquéreur bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Les assurances obligatoires mentionnées aux articles L 241-1, L 241-2 et L 242-1 ne garantissent pas les dommages aux ouvrages ou éléments d'équipement existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception des dommages subis par les seuls ouvrages existants qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'Acquéreur peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue.

- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le Vendeur déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" n'a été souscrite pour la réalisation des travaux susvisés.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de ladite situation.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

- Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

- Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. Le maître d'ouvrage est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre. En l'absence d'assurance de "constructeur non réalisateur", le Vendeur ne peut couvrir sa responsabilité décennale vis-à-vis de l'Acquéreur.

Il est précisé que toute entreprise dont l'objet est la réalisation de tels travaux a pour obligation légale de souscrire une assurance décennale. Le non-respect de cette obligation est sanctionné pénalement.

1.5. Assurance de responsabilité civile décennale des entreprises ayant participé aux travaux

L'Acquéreur bénéficiera de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation du gros œuvre ou d'éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L 241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux hypothèses :

- Un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil),
- Un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix (10) ans après la réception de l'ouvrage.

Le Vendeur déclare que l'entreprise dénommée IDEX Energie sise 148 route de la Reine (92100) Boulogne-Billancourt, a effectué dans les Biens, au cours de l'année 2019, des travaux de nature décennale, ayant consisté en la réhabilitation de la toiture.

Les attestations d'assurance responsabilité civile pour les années 2018-2019 et 2019-2020 sont annexées aux présentes sous l'**Annexe n°28**

Demeurent également annexés aux présentes (annexe 28), l'attestation d'assurance décennale de l'entreprise SARL GUILLEMOT pour les travaux effectués au cours de l'année 2018.

L'Acquéreur se satisfera des pièces et informations annexées et fera son affaire personnelle de la situation des Biens, sans recours contre le Vendeur.

1.6. Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application des dispositions de l'article R. 4532-97 du code du Travail, le Vendeur déclare que l'Immeuble a fait l'objet de travaux de rénovation dans le cadre d'une opération de bâtiment entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que la réalisation de cette opération devait donner lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L. 4532-16 du code du Travail.

Le Vendeur déclare ne pas être en mesure de justifier de l'établissement de ce dossier à l'Acquéreur.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le Vendeur.

1.7. Reconstruction après sinistre

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. »

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'ACQUEREUR est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

ARTICLE 45 - DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour information, il a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation	Immeuble bâti	La durée du plan

	ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme		
--	--	--	--

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, le VENDEUR a produit un dossier de diagnostic technique.

Ce dossier de Diagnostic Technique a été établi par la société Bureau Veritas Exploitation SAS dont le siège est à PUTEAUX (92800), 8 cours du Triangle de l'Arche.

Le VENDEUR précise que certains de ces diagnostics doivent être réactualisés. Il déclare avoir mandaté une société à cet effet. Dès qu'il sera en possession des documents réactualisés, un procès-verbal de dires à ce cahier des charges sera établi préalablement à la mise en vente du bien.

Conformément aux dispositions des articles L.271-6 et R. 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Diagnostiqueur :

A justifié :

- Être régulièrement assuré pour sa responsabilité civile professionnelle auprès de la société MSIG Insurance Europe AG, contrat numéro F210 16 0414, ainsi qu'il résulte d'une attestation jointe au dossier de diagnostics technique,
- Des compétences techniques ayant réalisé les rapports susvisés, ainsi qu'il résulte des attestations de compétence jointes auxdits rapports.

Compte tenu de la nature de l'immeuble le Diagnostic Technique comprend les constats et états suivants :

1. PLOMB

L'immeuble ayant été construit avant le 1^{er} janvier 1949, à l'exception du pavillon, ainsi déclaré par le VENDEUR, et s'agissant d'un établissement recevant du public comportant des dortoirs, le VENDEUR a produit aux présentes à titre informatif un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certains entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne doit pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Le VENDEUR a fait établir par le Diagnostiqueur, le 24 septembre 2021, un « constat de risque d'exposition au plomb » dont la copie demeure annexée . **Annexe n°29**

Il résulte de ce diagnostic ce qu'il suit littéralement rapporté :

a) Concernant le Château

« Classement des unités de diagnostic :

Total	Non Mesurées		Classe 0		Classe 1		Classe 2		Classe 3	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1434	9	0,63%	783	54,60%	82	5,72%	223	15,55%	337	23,50%

Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ont été mis en évidence.

En application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

b) Concernant l'Orangerie

« Classement des unités de diagnostic :

Total	Non Mesurées		Classe 0		Classe 1		Classe 2		Classe 3	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
33	8	24,24%	22	66,67%	0	0,00%	0	0,00%	3	9,09%

Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ont été mis en évidence.

En application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

c) Concernant « Les communs »

« Classement des unités de diagnostic :

Total	Non Mesurées		Classe 0		Classe 1		Classe 2		Classe 3	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
539	23	4,27%	358	66,42%	10	1,86%	51	9,46%	97	18,00%

Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ont été mis en évidence.

En application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

d) Concernant « Le vieux Châteaux »

« Classement des unités de diagnostic :

Total	Non Mesurées		Classe 0		Classe 1		Classe 2		Classe 3	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%

550	16	2,91%	398	72,36%	1	0,18%	30	5,45%	105	19,09%
-----	----	-------	-----	--------	---	-------	----	-------	-----	--------

Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ont été mis en évidence.

En application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard de cette réglementation et de l'ensemble des conséquences pouvant en résulter, sans recours contre le VENDEUR.

2. AMIANTE

- Recherche systématique

Les dispositions de l'article R1334-14 du Code de la santé publique imposent aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher sous peine de sanction pénale, (contravention de 5ème classe : amende pouvant aller jusqu'à 1.500 ou 7.500 euros) la présence de flocages, calorifugeages ou faux plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, (exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement), et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

La recherche de présence éventuelle d'amiante dans les flocages doit être faite pour tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1980. La recherche de présence éventuelle d'amiante dans les calorifugeages et faux-plafonds doit être faite pour tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

- Diagnostic technique

Les articles L1334-13 et R1334-23 et suivants du Code de la santé publique prévoient qu'un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Aux termes du décret du 3 juin 2011, il a notamment été élargi la liste des matériaux et produits de construction que le diagnostiqueur doit analyser. Les diagnostics réalisés avant la date du 1^{er} janvier 2013 devront être actualisés pour être conformes aux nouvelles dispositions. Ceux réalisés après le 1er janvier 2013 devront être complétés s'ils concluaient à la présence d'amiante.

A défaut, aucune clause d'exonération de la garantie de vices cachés ne peut être stipulée à raison de la présence d'amiante dans les éléments de construction.

a) Concernant l'Orangerie

Un dossier technique d'amiante a été établi par le cabinet dénommée « BUREAU VERITAS EXPLOITATION » en date du 25 février 2018, dont la copie demeure annexée. **Annexe n°30**

Un pré-rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante a été effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 05 février 2018, dont la copie demeure annexée sous l'**Annexe n°30**.

Il résulte dudit pré-rapport, ce qui suit littéralement rapporté :

« L'opérateur de repérage n'ayant pu mener à son terme la mission décrite en tête de rapport, le donneur d'ordre doit faire réaliser des investigations approfondies et/ou mettre en œuvre des moyens d'accès spécifiques.

Les obligations réglementaires prévues à l'article R 1334-18 du Code de la Santé Publique ne sont pas remplies.

Dans le cadre de la mission objet du présent pré-rapport, il n'a pas été repéré à ce stade de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

b) Concernant le « Vieux Château »

Un dossier technique d'amiante a été établi par le cabinet dénommée « BUREAU VERITAS EXPLOITATION » en date du 04 juin 2021, dont la copie demeure annexée Sous l'**Annexe n°30**.

Un rapport d'évaluation de l'état de conservation de matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique contenant de l'amiante a été effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 20 mai 2021, dont la copie demeure annexée sous l'**Annexe n°30**.

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante a été effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 05 février 2018, dont la copie demeure annexée sous l'**Annexe n°30**.

c) Concernant « Les communs »

Un dossier technique d'amiante a été établi par le cabinet dénommée « BUREAU VERITAS EXPLOITATION » en date du 03 juin 2021, dont la copie demeure annexée Sous l'**Annexe n°30**.

Un rapport d'évaluation de l'état de conservation de matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique contenant de l'amiante a été effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 20 mai 2021, dont la copie demeure annexée sous l'**Annexe n°30**.

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante a été effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 05 février 2018, dont la copie demeure annexée sous **l'Annexe n°30**.

Il résulte dudit rapport, ce qui suit littéralement rapporté :

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

d) Concernant le Château

Un dossier technique d'amiante a été établi par le cabinet dénommée « BUREAU VERITAS EXPLOITATION » en date du 02 juin 2021, dont la copie demeure annexée Sous **l'Annexe n°30**.

Un rapport d'évaluation de l'état de conservation de matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique contenant de l'amiante a été effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 20 mai 2021, dont la copie demeure annexée sous **l'Annexe n°30**.

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante a été effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 05 février 2018, dont la copie demeure annexée sous **l'Annexe n°30**.

e) Concernant le Pavillon

Un rapport d'évaluation de l'état de conservation de matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé Publique contenant de l'amiante a été effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 21 mai 2021, dont la copie demeure annexée sous **l'Annexe n°30**.

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante a été établi par ledit cabinet, susnommé, en date du 05 février 2018, dont la copie demeure annexée sous **l'Annexe n°30**.

Il résulte dudit rapport, ce qui suit littéralement rapporté :

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante ».

3. TERMITES

La loi n°99-471 du 8 juin 1999 (codifiée partiellement au code de la construction et de l'habitation - notamment art L133 et suivants) tend à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, et fixe diverses obligations en matière de déclaration.

a) Concernant « Les communs »

Il résulte du rapport de diagnostic termites effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 03 juin 2021, dont la copie demeure annexée sous **Annexe n°31**, ce qui suit littéralement rapporté :

« *CONSTATATIONS DIVERSES*

Présence d'indices d'autres agents de dégradation biologique du bois, à savoir :

- *Insectes xylophages sur les portes des caves*
- *Insectes xylophages sur des poudres du bureau du concierge*
- *Champignons lignivores sur la porte de l'atelier 1*
- *Insectes xylophages sur les plinthes de la réserve 3*
- *Insectes xylophages sur les fenêtres au niveau de l'escalier 3*
- *Champignons lignivores sur la porte des WC extérieur*
- *Champignons lignivores sur la partie basse du bâti des fenêtres dans le local lavabo 1 WC douche*
- *Champignons lignivores sur les pieds de poteaux de la loggia*
- *Champignons lignivores sur la partie basse du bâti des fenêtres dans la classe 2, 3, la pièce et la salle d'activité*
- *Champignons lignivores, insectes xylophages sur des pièces de charpentes (pannes, chevrons, poteaux, poinçons, entrants, arbalétriers, poutres ...) dans les combles 1 et 2*

RESULTATS

Le présent examen fait état d'absence d'indices d'infestation de termites le jour de la visite. »

b) Concernant l'Orangerie

Il résulte du rapport de diagnostic termites effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 03 juin 2021, dont la copie demeure annexée sous **l'Annexe n°31**, ce qui suit littéralement rapporté :

« *CONSTATATIONS DIVERSES*

Présence d'indices d'infestation d'autres agents de dégradation biologique du bois, à savoir :

- *Champignons lignivores sur la partie basse de la porte dans l'Orangerie*
- *insectes xylophages sur des pièces de charpentes dans les combles de la réserve*
- *insectes xylophages sur une poutre dans la chaufferie*
- *insectes xylophages sur et champignons lignivores sur des pièces de charpentes dans le auvent*
- *insectes xylophages sur des pièces de charpentes dans les combles de la chaufferie*
- *insectes xylophages sur l'estrade de la scène*

RESULTATS

Le présent examen fait état d'absence d'indices d'infestation de termites le jour de la visite. »

c) Concernant le pavillon

Il résulte du rapport de diagnostic termites effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 03 juin 2021, dont la copie demeure annexée sous **l'Annexe n°31**, ce qui suit littéralement rapporté :

« *CONSTATATIONS DIVERSES*

Présence d'indices d'infestation d'autres agents de dégradation biologique du bois, à savoir :

- *Champignons lignivores sur les plinthes des WC*
- *Champignons lignivores sur les volets du séjour*

RESULTATS

Le présent examen fait état d'absence d'indices d'infestation de termites le jour de la visite. »

d) Concernant « Le vieux Château »

Il résulte du rapport de diagnostic termites effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 03 juin 2021, dont la copie demeure annexée sous l'**Annexe n°31**, ce qui suit littéralement rapporté :

« *CONSTATATIONS DIVERSES*

Présence d'indices d'infestation d'autres agents de la dégradation biologique du bois, à savoir :

- *Champignons lignivores sur le bâti des fenêtres en partie basse au RDC*
- *Insectes xylophages dans les plinthes de l'escalier*
- *Champignons lignivores sur le bâti des fenêtres en partie basse ainsi que des insectes xylophages sur les solives (poutres) dans le réfectoire 1,2 et 3*
- *Insectes xylophages sur des solives (poutres) dans l'accès à l'étage*
- *Insectes xylophages sur un meuble de l'atelier*
- *Champignons lignivores sur un bas de porte de la buanderie*
- *Champignons lignivores et insectes xylophages dans les combles de la petite maison*
- *Insectes xylophages sur des pièces de charpentes dans les combles du R+2*

RESULTATS

Le présent examen fait état d'absence d'indices d'infestation de termites le jour de la visite. »

e) Concernant le Château

Il résulte du rapport de diagnostic termites effectué par ledit cabinet, susnommé, en date du 20 mai 2021, dont la copie demeure annexée sous l'**Annexe n°31**, ce qui suit littéralement rapporté :

« *CONSTATATIONS DIVERSES*

Présence d'indices d'infestation d'autres agents de dégradation biologique du bois, à savoir :

Indices de champignons lignivores :

- *Plinthe – Bureau Directeur Econome – RDC*
- *Ensemble des bâtis fenêtres et portes extérieures en partie basse – RDC*
- *Murs et Plafond – Escalier accès sous-sol et galerie sous-sol*
- *Poutres entreposées et pieds d'étagères – Galerie sous-sol*
- *Plafonds – Déménagements tours Nord et Sud – R+2*
- *Charpente Combles – Tour Sud et Grenier*

Indices d'insectes à larves xylophages :

- Poutres – Escalier accès sous-sol
- Palette entreposées – Galerie sous-sol
- Ensemble des plancher bois
- Linteau embrasure porte – Salle télévision – R+1
- Marches – Escalier accès grenier
- Charpente combles – Tours Nord et Sud et Grenier

RESULTATS

Le présent examen fait état d'absence d'indices d'infestation de termites le jour de la visite. »

4. INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le Vendeur déclare que le Bien :

- comporte une installation intérieure de gaz dans la cuisine du château réalisée il y a plus de quinze ans (cuve de 4000 litres),
- n'est pas à usage d'habitation, à l'exception du Pavillon du Directeur lequel ne comporte aucune installation intérieure de gaz,
- et n'entre pas en conséquence dans le champ d'application de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, prescrivant la production d'un diagnostic de l'installation intérieure de gaz.

L'ACQUEREUR en fera son affaire personnelle.

5. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Un diagnostic établi par le cabinet BUREAU VERITAS situé à PUTEAUX (92800) 8 cours du Triangle, en date du 15 février 2018, demeure ci-annexé. **Annexe n°32**

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 414 kWh/m².an
- Emissions de gaz à effet de serre : 24 kg éqCO₂/m².an

Depuis le 1er juillet 2021, les conclusions contenues dans le diagnostic de performance énergétique deviennent opposables au Vendeur.

Etant ici précisé que l'ACQUEREUR ne pourra se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des recommandations visées dans le diagnostic de performance énergétique, lesquelles n'ont qu'une valeur indicative.

Le nouvel article D.134-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

- a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Malgré les recommandations du Notaire Soussigné quant à l'intérêt d'établir un diagnostic conforme à la nouvelle réglementation à la diligence du VENDEUR, ce dernier réitère son intention de régulariser les présentes en conservant le diagnostic de performance énergétique susvisé, ayant parfaitement connaissance de la situation, à savoir que ledit diagnostic, bien qu'il soit toujours en cours de validité, a été établi sous l'empire de l'ancienne réglementation et ne contient donc pas les informations prévues par le décret n°2020-1609 du 17 décembre 2020.

Le VENDEUR déclare accepter les éventuelles conséquences pouvant résulter de cette situation et reconnaît avoir reçu du Notaire Soussigné toutes explications utiles à ce sujet.

5. SUR L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le dossier de diagnostic technique comprend, depuis le 1er janvier 2009, l'état sur l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L134-7 du Code de la construction et de l'habitation en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Il est précisé que l'état susvisé doit être réalisé dans les parties privatives des locaux à usage d'habitation et leurs dépendances.

Le VENDEUR déclare que les biens, dépendant pour partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, entrent dans le champ d'application de la réglementation sur la sécurité des installations intérieures d'électricité.

Le Vendeur déclare que le Bien :

- comporte une installation intérieure d'électricité réalisée il y a plus de quinze ans,
- n'est pas à usage d'habitation, à l'exception du Pavillon du Directeur visé ci-après,
- et n'entre pas en conséquence dans le champ d'application de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, prescrivant la production d'un diagnostic de l'installation intérieure d'électricité, sauf pour le pavillon du Directeur.

Il est rappelé à l'Acquéreur qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies de l'installation intérieure d'électricité, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Spécialement, s'agissant du pavillon du Directeur, le Vendeur a produit aux présentes un état de l'installation intérieure d'électricité réalisé par le Diagnostiqueur le 21 mai 2021, dont la copie est annexée. **Annexe n°33**

6. MERULES

A titre informatif, il est précisé que des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

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

Le VENDEUR déclare qu'il existe des zones de condensations internes, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le VENDEUR déclare que la société dénommée SARL GUILLEMOT dont le siège est à BENAIS (37140), 2 rue du Changeon, ZA Benais-Restigné, est intervenue au cours de l'année 2015 pour refixer des solives par boulonnage et procéder au traitement d'une mэрule par pulvérisation ainsi qu'il résulte d'une attestation émanant de ladite entreprise en date du 9 mars 2021, dont la copie est annexé aux présentes. **.Annexe n°34**

Au surplus, et à simple titre informatif, le VENDEUR produit, un constat de l'état fongique du bâti, réalisé par la société SEMHV Ile de France dont le siège est à SERVON (77170), 4 rue de l'Orme, le 19 mars 2021, dont la copie est annexée. **Annexe n°35**

Il résulte de ce constat, qu'il a été repéré la présence d'agents fongiques dans les Biens.

L'ACQUEREUR en fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le VENDEUR.

7.RADON

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

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

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

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

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

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

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

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

Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

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

8. ASSAINISSEMENT

Le Vendeur déclare qu'un rapport de contrôle du SPANC en date du 18 juin 2021 fait état de l'absence d'installation d'assainissement individuel dans les Biens.

La copie de ce rapport est annexée aux présentes, accompagné d'un courrier de la Mairie de Benais. **Annexe n°36**

Le Vendeur déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, Le VENDEUR déclare que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

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

Le propriétaire peut également se voir refuser tout permis de construire au motif de l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, sans qu'il puisse se prévaloir utilement de la possibilité d'un raccordement à un réseau privé d'assainissement ou à une station d'épuration privée.

Le particulier qui ne fait pas réaliser les travaux encourt des sanctions financières, prévues généralement dans le règlement de service de la collectivité, et éventuellement des sanctions pouvant aller jusqu'à deux ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende en vertu de l'article L 216-6 du Code de l'environnement.

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

Demeure également ci-annexée sous **l'Annexe n°36** le mail de la communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire en date du 17 mai 2021, indiquant que le contrôle de conformité du raccordement n'était pas obligatoire sur la commune.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de l'installation d'assainissement sans aucun recours contre le Vendeur.

9. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions délivré le 7 juin 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé aux présentes. **Annexe n°37**

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

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

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

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité,

la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

10. ENVIRONNEMENT

Obligation générale d'élimination des déchets

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une*

réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

Protection de l'environnement

Sont rappelées les dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le Vendeur déclare:

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :

➤ l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas

entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement en dehors des activités de jardinage ;

- *le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- *il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- *il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- *il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Demeurent annexés aux présentes:

- un courrier de la Préfecture d'Indre et Loire en date du 16 novembre 2017 indiquant qu'aucune installation classée n'est répertoriée à l'adresse des Biens

Annexe n°38

- les relevés environnementaux « GEORISQUES » « BASIAS « BASOL » et « ICPE ». **Annexe n°39**

ARTICLE 45 – DISPOSITIFS PARTICULIERS

45.1. Détecteur de fumée

A titre informatif, le Vendeur déclare que les Biens sont équipés de détecteurs de fumée et déclare que le dernier entretien a été effectué en janvier 2021.

45.2. Système de chauffage

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est composé de trois chaudières, de trois cuves à mazout et d'une citerne de gaz.

Le **VENDEUR** produit aux présentes, à titre informatif, un plan de localisation de ces installations, dont la copie est annexée. (**Annexe n°40**)

Le **VENDEUR** déclare que les Biens ne sont utilisés que partiellement et qu'il ignore l'état de fonctionnement de l'intégralité du système de chauffage.

L'**ACQUEREUR** prendra les biens dans leur état et fera son affaire personnelle de l'état de fonctionnement du système de chauffage de la propriété sans aucun recours contre le Vendeur.

45.3. Cuves à mazout

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe des cuves à mazout enterrées dans les Biens ainsi qu'il est dit ci-avant.

L'ACQUEREUR en fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le Vendeur.

45.4. Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le **VENDEUR** déclare que le Bien est équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie consistant en quatre (4) puits situés sur la propriété, savoir :

- Un puits à proximité du portail d'entrée du site,
- Un à proximité de la tour sud du château,
- Deux sur la pelouse.

L'ACQUEREUR en fera son affaire personnelle sans aucun recours contre le Vendeur.

45.5. Puits – forage – station de déferrisation – Information

Il est rappelé la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

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

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

A ce sujet, le Vendeur déclare :

- Qu'outre les puits susvisés, il en existe un puits intégré à l'ancienne station de déferrisation présente sur le terrain, à proximité de la parcelle cadastrée section E numéro 696 et sur la parcelle cadastrée section E numéro 665,
- Que ce puits est également doté d'un système de pompage électrique qui n'est plus actif depuis plusieurs années,
- Que ce puits n'est plus utilisé à ce jour et qu'il n'est pas en mesure d'en garantir le bon fonctionnement,
- Que l'eau ainsi puisée et déferrisée était destinée à la consommation humaine,
- Qu'il ignore la date à laquelle ce puits a été installé et si celui-ci nécessitait une autorisation d'urbanisme,
- Qu'il n'a pas connaissance d'injonction ou notification de la part de quiconque ni aucune réclamation
- Que ledit puits n'a à sa connaissance fait l'objet d'aucune visite de contrôle depuis sa création par ses soins entre 1949 et 1952.

Le Vendeur produit aux présentes (**Annexe n°41**) :

- les plans de la station de déferrisation en sa possession,
- une note d'instruction sur la fonctionnement de celle-ci.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de ladite situation sans aucun recours contre le VENDEUR.

45.6. Clause de compléments de prix

Il convient de prendre en compte dans le cadre de l'ADJUDICATION la clause de complément ci-après.

Etant ici précisé que les modalités de la présente ADJUDICATION ont été déterminées en tenant compte de la situation géographique des Biens, de leurs caractéristiques, et du marché de l'immobilier relatif à ce type de propriété, laquelle est située en zones UA (parcelles cadastrées E numéro 4511 et 4512) et NC (pour le surplus des parcelles) ainsi qu'il a été plus amplement développé aux conditions générales. Pour rappel selon le Code de l'Urbanisme la zone NC est inconstructible hors cas de constructions liées à une activité agricole et la zone UA est une zone urbaine dense. De plus, une partie de la propriété se situe en espace boisé classé (parcelles cadastrées E numéro 665, 667, 4432, 4433, 4434, 4435 et 4436). Le Bien constitue en outre le Château de BENAIS lequel figure actuellement à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques aux termes d'un arrêté émanant de Monsieur le Ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts en date du 6 novembre 1929.

La majorité des informations relatives au zonage et au classement du Bien résulte du certificat d'urbanisme délivré par la Commune de BENAIS.

Le Vendeur décide de prévoir des clauses d'intéressement à la présente ADJUDICATION dans les deux (2) hypothèses suivantes :

1°) **En cas d'augmentation de la constructibilité** apportée à l'emprise cédée aux présentes, par toute obtention d'une autorisation administrative emportant augmentation de la surface de plancher existante des Biens et/ou réalisation de travaux sans autorisation administrative ayant pour effet d'augmenter la surface de plancher des Biens

2°) **En cas mutation à titre onéreux totale ou partielle** (en ce compris l'apport, l'échange, la transmission universelle de patrimoine) du bien objet des présentes à un tiers générant une plus-value immobilière.

Précision étant faites que lesdites clauses de complément de prix ne sont pas exclusives l'une de l'autre.

Le VENDEUR précise avoir commandé un relevé des surfaces de planchers existantes. Dès réception, un procès-verbal de dires sera établi.

A. OPPOSABILITE DES CLAUSES DES COMPLEMENTES EVENTUELS DE PRIX

L'Adjudicataire s'obligera à :

- reproduire les paragraphes « B — Détermination des clauses d'intéressement éventuels de prix » et « C — Modalités applicables » dans tous les actes de mutation à titre onéreux de tout ou partie de l'Immeuble et des droits y afférents,
- requérir le service de publicité foncière de mention marginale expresse de cette clause,

et,

— Imposer à ses sous acquéreurs et propriétaires subséquents et tous ayants droits les mêmes obligations de telle sorte que toute mutation de l'Immeuble et des droits y afférents donne lieu à l'application des clauses de compléments de prix stipulées au titre B ci-après.

B. DETERMINATION DES CLAUSES D'INTERESSEMENT EVENTUELS DE PRIX

Les compléments de prix suivants sont acquis à la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT en cas d'augmentation de la surface de plancher, ou en cas de mutation d'immeuble ou des droits y afférents avec plus-value selon les modalités définies ci-après.

1°) Faits générateurs :

Il est convenu entre les Parties qu'une clause d'intéressement à la présente vente deviendrait exigible dans chacune des deux hypothèses suivantes :

a) En cas d'augmentation de la surface de plancher

Toute augmentation de la surface de plancher de l'immeuble conduit à la prise en compte d'un complément de prix.

Il est expressément convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où une autorisation administrative devenue définitive autoriserait la réalisation d'une Surface de plancher supplémentaire (SdP) à celle existante au moment de la vente, chaque m² de SdP autorisé supérieur donnerait lieu à un complément de prix s'élevant à la somme de :

- **deux cent cinquante euros (250,00 euros) HT par m² de SdP**

Dans l'hypothèse d'une augmentation de la surface de plancher non autorisée par une autorisation d'urbanisme, la présente s'appliquera également.

Il est ici précisé que la date d'obtention de l'autorisation définitive sus-visée, constitue le fait générateur de l'exigibilité du complément de prix ou à défaut d'autorisation la date de constat de l'augmentation de surface de plancher réalisée.

Cette clause s'appliquera également en cas d'augmentation de la constructibilité des Biens du fait du classement de toute nouvelle partie des biens en zone constructible.

Il est ici précisé que la date d'obtention de l'autorisation définitive sus-visée et/ou de l'entrée en vigueur de la règle d'urbanisme augmentant la constructibilité de tout ou partie des Biens, constitue(nt) le fait générateur de l'exigibilité du complément de prix.

Si l'ACQUEREUR ne respecte pas ses engagements, la Commune pourra le mettre en demeure. Passé le délai d'un mois après la mise en demeure restée infructueuse, l'Acquéreur sera redevable, en sus du complément de prix, d'une pénalité forfaitaire de cent euros (100,00 €) par jour de retard.

La clause s'appliquera pendant une durée de DIX ans (10 ans) à compter de la date de l'acte constatant le transfert de propriété au profit de l'ADJUDICATAIRE.

b) En cas de mutation à titre onéreux (en ce compris l'apport, l'échange, la transmission universelle de patrimoine) pour le tout ou partie, des Biens, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (Valeur de la Mutation) supérieur au prix stipulé dans son acte acquisitif augmenté des frais et droits afférents à son acquisition versés par le redevable du complément de prix et

frais financiers supportés par lui pendant la période de détention (Valeur d'acquisition), le redevable versera à la Commune de BOULOGNE BILLANCOURT un complément de prix correspondant à 30% de la plus-value réalisée par l'Acquéreur.

Il est ici précisé que la plus-value nette sera égale à la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition (Indexée comme Indiqué ci-après), après déduction :

- De l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation
- Des frais de mutation générés par la présente acquisition
- Du coût des travaux que l'Adjudicataire réalisera ou fera réaliser dûment justifiés par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux, des devis acceptés des entreprises et des factures acquittées au jour de la Mutation. A défaut ces frais ne pourront être pris en compte. Les frais annexes à ces travaux, dûment justifiés, pourront également être déduits (frais et honoraires des géomètres, architectes, bureaux d'études...) sur présentations des mêmes pièces.

En cas de mutation partielle de l'immeuble à titre onéreux, le prix d'acquisition versé par l'acquéreur initial sera fixé de la façon suivante :

- **80%** du prix d'acquisition correspond à la valeur vénale du bâti (au sens du Code de l'urbanisme) et de son emprise.
La plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des m² de surface de plancher du ou des bâtiments objet (s) de la mutation par rapport à la surface de plancher totale des Biens résultant dudit relevé de surface.

Exemple à titre d'illustration :

Prix d'adjudication : 1.000.000 €

Relevé de surface de plancher totale des Biens visés dans l'adjudication : 300 m²

Cession d'un bâtiment de 50 m² selon relevé de surface annexé aux présentes

Prix de cession (Valeur de Mutation) : 200.000 €

Le montant du complément de prix (hors prise en compte des frais d'acquisition et des éventuels travaux réalisés par l'acquéreur depuis l'adjudication) :

Valeur d'Acquisition :

1.000.000 € X 80% = 800.000 € pour la totalité du bâti

50 m² x 800.000 € / 300 m² = 133.333,33 € pour la partie des Biens objets de la mutation

Plus-value (200.000 – 133.333,33 = 66.666,66 €)

Complément de prix : 30% x 66.666,66 = 20.000 €

- **20%** du prix d'acquisition correspond à la valeur vénale du non-bâti (au sens du Code de l'urbanisme) déduction de l'emprise des constructions existantes sur la totalité des BIENS.

Exemple à titre d'illustration :

Prix d'adjudication : 1.000.000 €

Relevé de surface totale des terrains déduction des constructions existantes selon relevé de surface Biens visés dans l'adjudication : 30.000 m²

Cession d'une partie du terrain non bâti selon relevé de surface à établir à la diligence de l'acquéreur : 300 m²

Prix de cession (Valeur de Mutation) : 100.000 €

Le montant du complément de prix (hors prise en compte des frais d'acquisition et des éventuels travaux réalisés par l'acquéreur depuis l'adjudication) :

Valeur d'Acquisition :

$1.000.000 \text{ €} \times 20\% = 200.000 \text{ €}$ pour la totalité du non bâti

$300 \text{ m}^2 \times 200.000 / 30.000 \text{ m}^2 = 2.000 \text{ €}$

Plus-value ($100.000 - 2.000 = 98.000 \text{ €}$)

Complément de prix : $30\% \times 98.000 = 29.400 \text{ €}$ pour la partie de terrain non bâtie objet de la mutation

Dans l'hypothèse de la création d'une nouvelle construction avec création de surface de plancher, la nature des biens en valeur d'acquisition sera déterminée en prenant compte la situation au jour de l'ADJUDICATION.

Dans l'hypothèse où la mutation porterait sur un terrain nu alors que lors de l'ADJUDICATION, ce terrain était bâti il y aura lieu de considérer comme valeur d'acquisition un bien bâti.

Dans l'hypothèse d'un apport en société, d'une transmission universelle ou d'un échange de l'immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Les compléments de prix sont de **TRENTE POUR CENT (30%)** de la plus-value nette.

Il est ici précisé que la date de transfert de propriété constitue le fait générateur de l'exigibilité du complément de prix.

La clause s'appliquera pendant une durée de **DIX ANS (10 ans)** à compter de la date effective du transfert de propriété au profit de l'Adjudicataire.

2°) Redevable du complément de prix

L'Adjudicataire ou tout sous-acquéreur successif ou ayant droit.

L'Adjudicataire restera solidaire du sous-acquéreur pour le paiement du complément éventuel de prix.

L'Adjudicataire et tous les sous-acquéreurs seront tenus solidairement au paiement des compléments de prix éventuels renonçant expressément aux bénéfices de discussion et de division.

C. MODALITES APPLICABLES

C1 – Notification de la Commune de BOULOGNE BILLANCOURT

Le redevable s'oblige à informer la Commune de BOULOGNE BILLANCOURT :

Hôtel de Ville de Boulogne-Billancourt
Direction de l'Immobilier
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

- 1- Dans les TROIS MOIS (3) calendaires de l'obtention de toutes autorisations administratives devenues définitives ou du commencement des travaux en

l'absence d'autorisation d'urbanisme ou de l'entrée en vigueur de toute modification des règles d'urbanisme ayant pour objet d'entraîner une augmentation de la constructibilité apportée à l'emprise domaniale cédée.

Cette date constitue le fait générateur de l'exigibilité du paiement du complément de prix.

- 2- De même et en tout état de cause, le redevable s'oblige à informer la Commune de BOULOGNE BILLANCOURT dans les quinze (15) jours calendaires suivant la régularisation de la promesse de vente / promesse de transfert / promesse de cession ayant pour objet tout ou partie de l'immeuble, par notification d'une copie de la promesse, et en tout état de cause, au moins un mois avant la signature de l'acte de vente / transfert / cession définitif à l'adresse indiquée ci-dessus.

La date du transfert de propriété constitue le fait générateur de l'exigibilité du paiement du complément de prix.

C2 – Information de la Commune de BOULOGNE BILLANCOURT

La Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT devra être informée systématiquement par l'Acquéreur de tout fait générateur de l'article n°1 du titre B, dans le délai de l'article C1 du titre C ci-dessus, par courrier recommandé avec avis d'accusé de réception adressé à :

Hôtel de Ville de Boulogne-Billancourt
Direction de l'Immobilier
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

La Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT désignera alors son notaire afin de faire établir l'acte constatant le ou les compléments de prix applicables.

Le défaut de réponse de la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT dans les deux mois de la notification par le redevable obligera ce dernier à adresser une nouvelle notification au même domicile.

L'Adjudicataire sera tenue de saisir en tout état de cause le notaire de la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT à l'effet de dresser l'acte constatant le paiement du complément de prix et de verser les fonds (en ce compris les frais) auprès dudit notaire dans le délai imparti. Dans l'hypothèse d'un complément de prix fondé sur le B 1°) b, les fonds devront être prélevés sur le montant revenant à l'Adjudicataire en cas de mutation à titre onéreux.

A défaut de respecter une seule des dispositions du présent article, la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT sera fondée à se prévaloir de l'absence de notification en bonne et due forme.

C3 – Durée des clauses de compléments de prix en l'absence de notification en bonne et due forme à la Commune

Les durées des clauses de compléments de prix stipulées au titre B seront augmentées d'une période de temps égale à la période de temps écoulée entre la date à laquelle la notification en bonne et due forme à l'Etat aurait dû intervenir et la date de régularisation effective de cette notification.

C4 – Constatation des compléments de prix

Les compléments de prix feront l'objet d'actes authentiques dressés par le notaire désigné par la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT avec le concours éventuel du notaire du redevable qui en supportera intégralement les frais et débours.

En tout état de cause, l'ACQUEREUR devra fournir au VENDEUR, dans les trois mois de l'achèvement des travaux, un relevé des surfaces de plancher effectivement réalisées par un géomètre. Ce relevé devra porter sur les surfaces effectivement réalisées avec rappel de la SDP totale des biens.

Si la SDP calculée est supérieure à celle autorisée et/ou déclarée en l'absence d'autorisation, un nouveau complément de prix devra être réglé au VENDEUR dans les QUATRE (4) mois de l'achèvement.

Ce nouveau complément de prix sera constaté aux termes d'un acte notarié dressé par le notaire de la Commune aux frais de l'ACQUEREUR.

Si l'ACQUEREUR ne respecte pas ses engagements, la Commune pourra le mettre en demeure. Passé le délai d'un mois après la mise en demeure restée infructueuse, l'ACQUEREUR sera redevable, en sus du complément de prix, d'une pénalité forfaitaire de cent euros (100,00 €) par jour de retard.

En cas de SDP réalisée qui serait inférieure à celle autorisée ou celle initialement déclarée en l'absence d'autorisation d'urbanisme, il ne sera procédé à aucune restitution de complément de prix par le VENDEUR.

Le VENDEUR pourra à tout moment vérifier la surface des planchers des Biens. A cet, il informera l'ACQUEREUR qu'il devra laisser l'accès aux biens. Le VENDEUR pourra être accompagné de tous professionnels de son choix, afin de vérifier les surfaces. L'ACQUEREUR devra laisser le VENDEUR accéder aux biens dans le mois de sa demande.

Si la SDP était supérieure à celle indiquée au présent acte ou résultant de l'application des présentes, l'ACQUEREUR supportera les frais du relevé ci-établi et devra régler tout complément de prix dans le mois suivant l'établissement dudit relevé de surface. Passé ce délai d'un mois, l'ACQUEREUR sera redevable, en sus du complément de prix, d'une pénalité forfaitaire de cent euros (100,00 €) par jour de retard.

C5 – Paiement des compléments de prix

Le notaire de la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT sera chargé de l'encaissement des compléments de prix, majorations, intérêts et accessoires.

C6 – Absence de versement des compléments de prix

En cas de non versement sur les comptes de la Commune de BOULOGNE-BILLANCOURT dans un délai de CENT jours (100) calendaires à compter du fait générateur, le montant du complément de prix et de ses accessoires portera intérêts au taux défini ci-après :

Taux appliqué par la banque centrale européenne sur les opérations de refinancement, en vigueur le CENT UNIEME (101^e) jour calendaire à compter du fait

générateur, majoré de CINQ POINTS de pourcentage (5%) jusqu'au paiement de l'ensemble des sommes dues.

C7 – Majoration des compléments de prix éventuels

En cas de non-respect de l'une seule des obligations incombant à l'Adjudicataire et à tous les sous-acquéreurs successifs, en particulier à celles relatives à l'information de l'Etat, une majoration de DIX pour cent (10%) sera appliquée sur l'intégralité des sommes dues à la Commune de BOULOGNE BILLANCOURT.

C8 – Contestation sur les modalités d'application des compléments de prix

En cas de contestation sur les modalités d'application des dispositions ci-dessus pour la détermination du complément de prix, les Parties conviendront alors de désigner d'un commun accord un expert sur le fondement des dispositions de l'article 1592 du Code civil. L'avis de cet expert s'imposera de plein droit aux Parties. Les frais de cet expert seront à la charge de la Partie pour laquelle le tiers expert conclura à l'erreur de calcul.

En l'absence d'accord sur la désignation de l'expert, celui-ci sera désigné par le Tribunal compétent.

RESERVE DE L'HYPOTHEQUE SPECIALE DU VENDEUR AVEC DESISTEMENT DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Réserve du Privilège

A la sûreté et garantie du paiement du ou des compléments de prix éventuels, le BIEN vendu demeurera affecté par l'hypothèque légale spéciale du vendeur, ce conformément aux dispositions de l'article 2374-1 du Code Civil.

Inscription

En conséquence, l'inscription de cette hypothèse légale spéciale sera requise lors de la publication des présentes et de l'acte de quittance du prix d'adjudication au profit du VENDEUR aux frais de l'adjudicataire qui consent à ce que soient prises et renouvelées également à ses frais toutes inscriptions sur le BIEN vendu.

Cette inscription sera prise, de convention expresse, pour la somme garantie du prix d'adjudication et des accessoires évalués à 20% et 11 ans à compter du transfert.

Cession de rang

Le VENDEUR consent dès à présent à ce que l'inscription de l'hypothèque spéciale du vendeur à prendre à son profit contre l'ACQUEREUR soit primée par l'éventuelle inscription de l'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers et/ou d'hypothèque conventionnelle à prendre au profit de la banque de l'ACQUEREUR dans l'hypothèse où ce dernier aurait recours à un financement bancaire dans le cadre du financement du prix d'adjudication, voulant que ladite banque soit colloquée par préférence à lui-même dans tous ordres et distributions qui auraient pour objet le prix de l'immeuble objet des présentes.

En conséquence de la cession, le Vendeur acceptera de ne percevoir les sommes auxquelles il aurait eu droit en vertu de l'inscription lui profitant qu'aux lieu et place de celle profitant au prêteur de deniers.

En conséquence, le Vendeur donne d'ores et déjà, tous pouvoirs à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet :

- D'intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti à l'Adjudicataire
- Céder, sous réserve des conditions ci-dessus exprimées, au profit du ou des établissements prêteurs, le rang hypothécaire du vendeur.

Désistement de l'action résolutoire

Le VENDEUR se désiste de l'action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

MODALITES DE L'ADJUDICATION

ARTICLE 45- MONTANT DE LA MISE A PRIX

La **MISE A PRIX** est fixée à : sept cent quatre-vingt-dix mille euros (790 000,00 eur).

ARTICLE 46 - MONTANT DE LA CONSIGNATION

Le montant de la consignation est de : cent cinquante-huit mille euros (158 000,00 eur).

ARTICLE 47 - CHEQUE DE CONSIGNATION

Le chèque de consignation doit être établi sous forme de **chèque de banque** émanant d'un établissement bancaire notoirement solvable et payable en France, à l'ordre de « PARIS NOTAIRES SERVICES ».

Toute personne n'ayant pas consigné dans les formes ci-dessus ne sera pas autorisée à porter les enchères.

L'ACQUEREUR est informé que la consignation si elle est effectuée par chèque devra émaner d'un compte ouvert à son nom, à l'exclusion de tout chèque émis par une personne physique ou morale autre que l'ACQUEREUR.

ARTICLE 48 - JUSTIFICATIFS A PRODUIRE POUR CONSIGNER

Les justificatifs à produire pour pouvoir consigner sont les suivants :

- Pièce officielle d'état-civil (Carte Nationale d'Identité, passeport) en cours de validité) ;
- Extrait Kbis de moins de 3 mois pour les personnes morales ;
- Pour enchérisseur étranger copie passeport en cours de validité et carte de séjour en cours de validité.

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 physiques :

- Livret de famille ;
- Contrat de mariage ;
- Copie contrat de pacs et de son récépissé ;
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait ses obligations fiscales ou une attestation émanant des services fiscaux justifiant que le candidat a satisfait ses obligations fiscales.

Pour les personnes morales :

- Copie des statuts à jour enregistrés au greffe du tribunal et certifiés conformes par le représentant légal ;
- Original du pouvoir pour enchérir avec certification de signature ;
- Procès-verbal certifié conforme de la délibération donnant pouvoir pour enchérir ;
- Procès-verbal certifié conforme de la délibération nommant le représentant légal, si cette nomination ne résulte pas des statuts ;
- Une déclaration sur l'honneur attestant que la personne morale, ou ses associés ont satisfait à leurs obligations fiscales ou une attestation émanant des services fiscaux justifiant que le candidat a satisfait ses obligations fiscales.

Si l'enchérisseur est représenté, outre les documents susvisés:

- Original du pouvoir signé avec certification de signature.
- Pièce officielle d'état-civil (Carte Nationale d'Identité, passeport) en cours de validité) pour le mandataire.

A défaut de la production de ces documents, la consignation sera refusée.

ARTICLE 48 - FIXATION DE LA DATE DE L'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu à **PARIS (douzième arrondissement)**, à l'**Ecole du Notariat**, situé à l'adresse suivante : **10 rue Traversière, le 5 octobre 2022 à 9h30.**

ARTICLE 49 - MONTANT DES FRAIS

L'ACQUEREUR supportera :

- Les frais d'organisation matérielle des enchères engagés pour l'adjudication auprès de PARIS NOTAIRES SERVICES (PNS), calculés sur la base du montant de la dernière enchère-au taux de 2% Hors taxe à la valeur ajoutée, soit 2,4% taxe à la valeur ajoutée comprise (avec un minimum de 900 €TTC 750 € HT)
- Les droits, taxes, frais, 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 ;

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

- le montant des frais du présent cahier des charges, de ses compléments, de tous dices, et l'ensemble des frais et débours engagés par le VENDEUR pour parvenir à l'adjudication,
- Et ainsi qu'il a été dit en première partie et dans les conditions qui y sont indiquées, le *prorata temporis* des taxes foncières et des taxes assimilées.

Le montant total de ces frais et débours devant être remboursés par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** sera indiqué préalablement à l'adjudication.

ARTICLE 50 - REQUISITION - POUVOIR

Sous les conditions et **MISE A 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.

et à cet effet de se rapprocher de l'organisateur matériel des enchères mandaté par ledit **VENDEUR**.

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 dices et réquisitions ;
- Le représenter à l'adjudication et la consentir et s'il s'agit d'une vente sans **MISE A 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, 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 et de la clause résolutoire, faire mainlevée de toutes inscriptions de 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.

FORMALITES – CLOTURES

ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 125 euros

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires. Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

DONT ACTE

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.