

15409503

PHR/MB/--

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

A AJACCIO (Corse du Sud), 3 cours Général Leclerc, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Philippe ROMBALDI, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Philippe ROMBALDI, Thomas FORT, Dominique BARTOLI, Romain QUILICHINI et Emmanuel CELERI, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial,

A dressé le présent cahier des charges préalable à une adjudication volontaire à la requête du vendeur ci-après dénommé, laquelle est fixée au 23 OCTOBRE 2017 à onze heures au SIEGE DE L'OFFICE NOTARIAL 3, COURS DU GENERAL LECLERC à AJACCIO

(ou en Mairie, selon le nombre de candidats, à confirmer à la cloture de la phase de consignation)

Le présent cahier des charges est divisé en deux parties subdivisées en articles :

- 1^{ère} partie : éléments spécifiques
- 2^{ème} partie : conditions générales

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

Le cahier des charges est clôturé par la réquisition au Notaire soussigné de procéder à l'adjudication et les pouvoirs conférés à cet effet.

Les signataires du présent cahier des charges agissent, ainsi qu'il sera dit ci-après, soit en leur nom personnel, soit comme mandataire ou représentant légaux des propriétaires.

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.

1ère PARTIE**ELEMENTS SPECIFIQUES DE L'ADJUDICATION****LE VENDEUR****IDENTIFICATION**

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

La Ville d'AJACCIO, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Corse du Sud, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de AJACCIO (20000), identifiée au SIREN sous le numéro 212000046.

Représentée par

Monsieur le Maire, Monsieur Laurent MARCANGELI, demeurant en l'Hôtel de ville,

Agissant au nom et pour le compte de la ville en vertu de la délibération du Conseil Municipal tenu le 26 juin 2017 dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes après mention revêtue de son justificatif de transmission en Préfecture,

Etant ici précisé que la présente adjudication a été dûment autorisée aux termes de la délibération du conseil municipal tenu le 31 juillet 2017,

Et le présent cahier des charges dûment approuvé aux termes de la délibération du conseil municipal tenue le 31 juillet 2017 dont copie est jointe et annexée aux présentes après mention, revêtue de son justificatif de transmission en Préfecture, soit dans la huitaine ainsi que l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales le prévoit.

Observation étant ici que le délai de deux mois prévu par l'article L2131-6 du Code Général des Collectivités Territoriales est écoulé et qu'en conséquence ladite délibération est définitive.

Une copie du procès-verbal de chacune de ces délibérations demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

LE BIEN A VENDRE**BIEN MIS EN ADJUDICATION****DÉSIGNATION**

A AJACCIO (CORSE-DU-SUD) 20000 Route des Sanguinaires,
Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CP	21	ACCIOLE	00 ha 12 a 73 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain.

Ce bornage a été établi par le cabinet AGEX,
Géomètre-Expert à AJACCIO,
et le procès-verbal est annexé.

*Ce bornage a été établi par M. François DENEUFBOURG Géomètre-Expert à AJACCIO, dont le procès-verbal est annexé.
(Bornage en cours de finalisation à la date d'émission de ce projet d'acte)*

EFFET RELATIF

Faits et actes antérieurs à 1956.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La commune est propriétaire de ce **BIEN** par suite de faits et actes antérieurs à 1956.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.-Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

Plan de prévention des risques technologiques

Aucun plan de prévention des risques technologiques n'a été ni approuvé, ni prescrit

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été prescrit.

Le bien est concerné par les PPR suivants:

Feux de forêt et la cartographie indique que le bien se trouve dans une zone sensible au feux de forêt

Inondation mais la cartographie indique que le bien ne se trouve pas dans une zone inondable

Mouvement de terrain et la cartographie indique que le bien se trouve dans une zone de mouvement de terrain

Absence de sinistre

L'ENSEMBLE IMMOBILIER n'a subi, à la connaissance du **VENDEUR**, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Zone de sismicité

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 1 (très faible)

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques édité le 17 juillet 2017 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

ETAT PARASITAIRE

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

En conséquence, une attestation sur l'état parasitaire du **BIEN** objet des présentes a été délivrée par GPI CORSE Résidence Le Plein Sud - Bt. C Avenue Paul Giacobbi 20600 BASTIA en date du 7 juillet 2017 et est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Les conclusions sont les suivantes : "*Absence d'indices d'infestations de termites* ».

URBANISME

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

Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme a été délivrée par Madame l'adjointe déléguée aux services d'urbanisme sous le numéro CU 2A004 17 A 0651 le 7 juillet 2017 et l'original demeurera ci-joint et annexé après mention.

Il en résulte notamment ce qui suit :

« NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est en zone POS Na (0 m2)

Le terrain est en zone Uda (1249 m2)

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Servitude AC2 : Servitude relative aux sites inscrits (1250 M2)

NATURE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES APPLICABLES AU TERRAIN

NEANT

NATURE DES ZONES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALES APPLICABLES AU TERRAIN

NEANT

DROIT DE PREEMPTION

Zone Uda : droit de préemption simple

EQUIPEMENTS PUBLICS MENTIONNES A L'ARTICLE L 421-5 DU CODE DE L'URBANISME

*Desserte en eau potable,
Assainissement collectif.*

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

NEANT

ACCORDS OU AVIS NECESSAIRES

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

(...) »

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

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLE

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie le 6 juillet 2017, et la déclaration préalable a été accordée par cette Mairie le 28 juillet 2017.

Le dossier porte le numéro DP 02A 004 17 A0088 et concerne la division du terrain cadastré section CP numéros 20 et 21 en deux lots, dont le lot objet des présentes.

Il a été procédé à constat de l'affichage sur le terrain de ce certificat de déclaration préalable.

L'expédition du procès verbal des constats dressés le.....et le

Par.....sont annexés aux présentes après mention

Les copies de la déclaration préalable et du certificat de non opposition ainsi sont annexées.

Le titulaire de l'autorisation déclare ne pas avoir reçu de contestation.

A l'appui de cette déclaration, demeure annexée l'attestation de non recours de cette déclaration préalable en date du

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

L'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination est informé :

- De ce qu'un certificat De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre vingt dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de toute construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

Il est ici rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du 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, et que l'acte de réception des travaux est le point de

départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE - INFORMATION

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer l'**ACQUEREUR** de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens étant situés 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 28 juillet 2017

Cette déclaration a eu lieu moyennant la mise à prix.

Et par lettre en date du 9 août 2017 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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 portée dans la déclaration d'aliéner sus-énoncée.

L'exemplaire sus-visé de ladite déclaration d'intention d'aliéner est demeuré annexé au présent acte.

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

INFORMATION DE LA SAFER

La mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué au profit de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R" en application des dispositions des articles L 143-4, 5°a et R 143-3 du Code rural et de la pêche maritime, comme étant destiné à la construction d'une maison d'habitation dans le délai maximum de trois ans à compter de la date de la réception de la notification par la SAFER.

Une information préalable a été adressée à la SAFER le 28 juillet 2017, et ce en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du Code rural et de la pêche maritime. Un exemplaire de cette déclaration ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

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 ainsi que des servitudes résultant du règlement de copropriété

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité en date du 30 mai 2017, dûment prorogé, ne révèle aucune inscription.

Un relevé de formalités antérieur à 1956 a également été requis.

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

ASSURANCE INCENDIE-CONTRATS DIVERS

L'acquéreur en fera son affaire personnelle selon l'article L. 121-10 du Code des Assurances, ainsi qu'il est indiqué dans la deuxième partie.

SITUATION LOCATIVE

Le requérant déclare, sous sa responsabilité personnelle que le bien est libre de toute location, occupation ou réquisition, et qu'il n'a pas fait l'objet d'un congé pour vendre.

MODALITES DE L'ADJUDICATION

MONTANT DE LA MISE A PRIX

L'immeuble ci-dessus désigné est mis aux enchères sur la mise à prix de :
DEUX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (267.000,00 EUR)

AVIS DES DOMAINES

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 31 juillet 2017, sus-visée

La délibération a été prise au vu de l'avis du service des domaines en date du 23 mai 2017, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

MONTANT DE LA CONSIGNATION

Le montant de la consignation est de CINQUANTE-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (53.400,00 EUR).

MONTANT DES ENCHERES

Le montant des enchères ne pourra être inférieur à CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR).

MONTANT DES FRAIS MIS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

Outre les droits, taxes, émoluments, honoraires, frais de procès-verbaux et de quittance qui seront la suite et la conséquence de la vente, l'ACQUEREUR supportera :

- la participation aux frais de publicité et d'organisation des enchères, soit ... (débours engagés par la Ville pour parvenir à l'adjudication)
- le montant des frais préalables de cahier des charges,
- les droits, taxes, émoluments, honoraires, frais de procès-verbaux et de quittance qui seront la suite et la conséquence de la vente.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence, les présentes sont soumises, conformément au régime de droit commun des ventes d'immeubles, à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

Taxation des plus-values


La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilière, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

FIXATION DE LA DATE DE L'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu en l'office notarial 3 cours du Général Lerclec 20000 AJACCIO, **le 23 octobre 2017 à 11 heures 00.**

Consignations : Elles devront avoir lieu par virement au compte de l'Etude – (Justification par remise de l'avis d'opéré définitif à déposer)

au plus tard le JEUDI 19 OCTOBRE 2017 jusqu'à 16H00.

Relevé d'identité Bancaire				
	TRESORERIE GENERALE 2 AV DE LA GRANDE ARMEE BP 410 20191 AJACCIO CEDEX		Domiciliation : SIEGE SOCIAL	
			Code Banque	Code Guichet
		40031	00001	0000167977H 46
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)		
		FR61	4003	1000 0100 0016 7977 H46
SCP ROMBALDI - FORT - BARTOLI - QUILICHINI - CELERI NOTAIRES ASSOCIES 3 Cours Général Leclerc - CS 70257 20180 AJACCIO CEDEX 1		Identifiant International de la Banque (BIC)		
		CDCG FR PP		

Adjudication définitive le 23 octobre 2017 (pas de surenchère possible)

REQUISITION - POUVOIR

Le **VENDEUR** donne pouvoir à tout collaborateur du **NOTAIRE** :

A l'effet de ;

- Apporter en tant que de besoin, au Cahier des Charges, toutes modifications, rectifications et additions, faire à cet effet tous dires et réquisitions ;
- Le représenter à l'adjudication et la consentir ;
- Faire toutes formalités ;

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

2ème PARTIE

CONDITIONS GENERALES

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**» même en cas de pluralité.
- Les biens et droits faisant l'objet du présent cahier des charges seront ci-après dénommés le «**BIEN MIS EN VENTE**» quelles que soient leur consistance et leur forme juridique (immeuble entier, terrain, lot de copropriété, droits mobiliers ou immobiliers de toutes sortes, etc...).
 Cette appellation s'appliquera également à tout ensemble de biens mis en vente simultanément sous un même lot d'enchère.
 En cas de pluralité de lots d'enchères à mettre en vente successivement, elle s'appliquera séparément à chacun des lots ainsi constitués.
- Le **NOTAIRE** rédacteur du cahier des charges sera simplement dénommé le «**NOTAIRE**».

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

I - SOLIDARITE DES VENDEURS

En cas de pluralité de vendeurs, il y aura dans tous les cas solidarité et indivisibilité entre eux, quant à l'exécution de tous les engagements, obligations et garanties résultant de la vente.

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

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

II - SOLIDARITE DES ACQUEREURS

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

En cas de décès de l'un des acquéreurs, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux et avec tous autres acquéreurs.

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.

ABSENCE DE GARANTIE

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

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'adjudication. Le tout, sauf statut particulier du vendeur ou particularité du **BIEN MIS EN VENTE**.

*L'**ACQUEREUR** ne pourra exercer aucun recours ni répétition contre le **VENDEUR** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous **LE BIEN MIS EN VENTE** 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**, sauf application d'une réglementation spécifique imposant des charges au **VENDEUR** pour la protection de l'**ACQUEREUR**, en ce qui concerne soit l'état du **BIEN MIS EN VENTE** et les vices de toute nature susceptibles d'endommager le **BIEN MIS EN VENTE** dont il peut être affecté, soit les mitoyennetés, soit enfin la désignation ou la contenance ci-avant indiquées, 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**.*

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, attachées à l'**IMMEUBLE**, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de 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.

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.

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN MIS EN VENTE à partir du jour de l'adjudication.

Il n'aura la jouissance des droits et biens immobiliers qu'à compter du jour du paiement de l'intégralité des frais et du prix, par la prise de possession réelle les biens objet des présentes étant libres de toute location ou occupation.

CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUEREUR supportera à partir du jour de l'adjudication toutes les charges et contributions de propriété. Le VENDEUR précise qu'il n'est pas redevable d'une taxe d'habitation ni d'une taxe foncière compte tenu de sa qualité.

PROHIBITION DE DETERIORER LE BIEN MIS EN VENTE

Avant son entrée en jouissance, sauf à s'acquitter intégralement de son prix en principal, intérêts et accessoires, l'ACQUEREUR ne pourra faire aucun changement notable, ni commettre aucune détérioration dans le BIEN MIS EN VENTE à peine d'être immédiatement contraint au paiement de son prix ou de ce qui en resterait dû, et si, alors le VENDEUR ou les créanciers délégataires ne peuvent ou ne veulent pas le recevoir, l'ACQUEREUR devra en effectuer le dépôt à la Caisse des Dépôts et Consignations.

FRAIS

L'ACQUEREUR supportera les frais de la vente :

- * la participation aux frais de publicité. Cette participation est mentionnée dans la première partie du cahier des charges.
- * le montant des frais préalables comprenant le coût du cahier des charges et autres débours exposés pour parvenir à l'adjudication.
- * les droits, taxes, frais, émoluments et honoraires qui seront la suite et la conséquence de la vente.

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

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

MODE ET CONDITIONS DES ENCHERES

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

Les amateurs devront justifier au « NOTAIRE » de leur identité conformément aux dispositions légales et réglementaires concernant la publicité foncière et de leur capacité ou de leur habilitation et lui remettre une consignation dont le montant est indiqué dans la première partie du présent cahier des charges par un moyen de paiement fiduciaire garanti, le tout au profit du NOTAIRE.

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 sollicitera les enchères qui devront être portées de vive voix et on ne constatera que la dernière.

Chaque enchère devra être d'au minimum de CINQ MILLE EUROS (5.000 euros) .

Les enchères seront portées et seront arrêtées lorsque quatre vingt-dix secondes se seront écoulées au chronomètre depuis la dernière enchère, le chronomètre décomptant chaque seconde écoulée au public.

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

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

PAIEMENT DU PRIX - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

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

Ce prix ou ce qui en resterait dû produira de plein droit à partir du quarante-cinquième jour après le constat du caractère définitif de l'adjudication, des intérêts dont le taux de base sera égal à celui du taux de l'intérêt légal alors en vigueur, payables en même temps que le principal.

Ces intérêts ne seront exigibles que sur les sommes payées après le quarante-cinquième jour suivant le procès-verbal de constat du caractère définitif de l'adjudication.

Au cas où le prix ne serait pas payé dans ce délai de quarante-cinq jours suivant le constat du caractère définitif de l'adjudication, le taux des intérêts sera à titre de clause pénale, majoré jusqu'au paiement effectif du prix :

- de cinq (5) points à compter du quarante-sixième jour jusqu'au soixante-quinzième jour inclus,
- et de sept (7) points à compter du soixante-seizième jour.

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

La quittance définitive devra être constatée par acte authentique aux frais de l'**ACQUEREUR**, à recevoir par le notaire du **VENDEUR**.

Au cas de purge des hypothèques inscrites, la somme que l'**ACQUEREUR** déclarera être prêt à acquitter, en conformité de l'article 2184 du Code Civil, aux créanciers inscrits, comprendra le prix en principal et éventuellement, les intérêts et indemnités produits par ledit prix, selon l'époque du paiement effectif chez le **NOTAIRE** rédacteur du cahier des conditions de vente.

Absence de faculté de surenchérir

Aucune surenchère ne pourra être reçue.

DECLARATION DE COMMANDE

L'ACQUEREUR déclaré par le notaire dernier enchérisseur, à l'instant de l'adjudication et par le procès-verbal même, jouira de la faculté d'élire command jusqu'au lendemain avant douze heures au domicile ci-après élu.

Mais, dans le cas où il userait de cette faculté, il restera solidairement obligé, avec le command qu'il se sera substitué, au paiement du prix et à l'exécution des clauses et conditions de l'adjudication.

RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR ET D'ACTION RESOLUTOIRE

A la sûreté et garantie du paiement du prix d'adjudication en principal, intérêts et accessoires, et du remboursement de tous frais préalables tels qu'indiqués ci-dessus, le VENDEUR fait réserve expresse à son profit du privilège spécial prévu à l'article 2103 paragraphe I du Code Civil, indépendamment de l'action résolutoire lui appartenant, qui est aussi expressément réservée.

En conséquence, l'inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire sera requise au Bureau des Hypothèques compétent dans le délai de deux mois du jour de l'adjudication (sauf libération de l'ACQUEREUR avant cette inscription), conformément à l'article 2108 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 2154 du Code Civil, l'inscription à prendre aura effet jusqu'à l'expiration du délai de deux années qui suivra la date d'exigibilité du prix.

CLAUSE RESOLUTOIRE A DEFAUT DE PAIEMENT DU PRIX

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

CLAUSE PENALE

Au cas d'application de la clause résolutoire ou de mise en jeu de l'action résolutoire, les frais préalables de l'adjudication de même que tous 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.

A titre de clause pénale, le solde disponible de la somme consignée pour enchérir après emploi conformément à l'article « FRAIS » du présent cahier des charges, et qui était destiné, aux termes dudit article, au paiement à due concurrence du principal du prix, restera acquis au VENDEUR ou à tout créancier subrogé dans ses droits et actions, à valoir sur tous dommages et intérêts qui pourraient lui être dus pour quelque cause que ce soit, notamment par suite du non-paiement effectif du prix à la date convenue et, en outre, pour le couvrir des frais qu'il aura pu exposer, soit pour parvenir à la résolution de la vente, soit comme conséquence de celle-ci.

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 Bureau des Hypothèques compétent par les soins du NOTAIRE et dans le délai prévu aux articles 33 et 34 du décret précité.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code Civil, il existe ou survient des inscriptions (autres que celles pour lesquelles il y aurait indication de paiement ou

délégation), des transcriptions, publications ou mentions grevant le BIEN MIS EN VENTE, l'ACQUEREUR sera tenu d'en faire la dénonciation au VENDEUR au domicile ci-après élu, et celui-ci aura un délai de deux mois pour rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions et mentions ou le rejet des transcriptions et publications.

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

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

POUVOIR POUR LA PUBLICITE FONCIERE

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

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.

REGLEMENTATION DES CHANGES

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

NON-APPLICATION DE LA LOI N° 79-596 DU 13 JUILLET 1979 RELATIVE A L'INFORMATION ET A LA PROTECTION DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER.

Il est précisé que les ventes par adjudication sont exclues du champ d'application des articles L. 312-15 à L. 312-19 du code de la consommation relatifs au crédit immobilier, et ce, conformément à l'article L. 312-20 dudit code.

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

ELECTION DE DOMICILE

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

MENTION LÉGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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