

100325901

JR/MVR/MM

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,  
LE DIX SEPT AVRIL**

**A AGEN (Lot-et-Garonne), 6 rue Paul Arjo, place Armand Fallières, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Jérôme ROUX, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée «SELARL Jérôme ROUX », titulaire d'un Office Notarial à AGEN, 6 rue Paul Arjo, place Armand Fallières,**

A dressé, aux jour, lieu indiqués et en exécution de la décision de justice ci-après relatée, le présent cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aura lieu, par son ministère ou par le ministère de l'un des **NOTAIRES** de la Société Civile Professionnelle dont fait partie le **NOTAIRE** soussigné, la mise en adjudication des biens et droits qui seront ci-après désignés.

Le présent cahier des charges 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 va être procédé et, le cas échéant, les modifications apportées aux conditions générales comprises dans la première partie.

Elle indique notamment :

- les personnes propriétaires des biens et droits mis en vente ;
- éventuellement leurs représentants ou mandataires qui ont requis le **NOTAIRE** soussigné d'établir le présent cahier des charges et à la requête desquels la mise en adjudication aura lieu, avec l'énonciation de leurs pouvoirs ;
- 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 ;
- le montant éventuel de la **MISE A PRIX** ;
- le montant de la consignation préalable et le montant minimum des enchères en cas de modifications aux conditions générales ;
- les lieu, jour et heure de l'adjudication ;
- les modifications éventuellement apportées aux clauses et conditions générales contenues dans la première partie.

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 conditions de vente 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 conditions de vente 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 conditions de vente, ainsi qu'à tous dires, pièces annexes, procès-verbaux et autres actes qui en seront la suite ou la conséquence.

Préalablement aux développements des deux parties de l'acte, il est exposé ce qui suit :

### **EXPOSE**

Madame Françoise PAWLAK, en son vivant retraitée, demeurant à AGEN (47000) 1 RUE DE DURFORT, est décédé(e) à AGEN (47000) le 24 juin 2006.

Sa succession a été, aux termes d'une ordonnance rendue le 2 octobre 2008 par le Tribunal de Grande Instance de AGEN (47000), déclarée vacante au motif que les héritiers connus ont tous renoncé auprès du Greffe du Tribunal de Grande Instance d'AGEN le 1er décembre 2006. La curatelle a été confiée au service de la direction générale des impôts dénommé France Domaine.

Le curateur a été spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une ordonnance du 02 octobre 2008 rectifiée par jugement rendu le 24 juillet 2009.

Une ampliation de cette ordonnance et du jugement est annexée.

Agissant à l'expiration du délai de deux ans suivant la réalisation de l'inventaire, le notaire procède sur la requête expresse du curateur, et conformément aux dispositions des articles 1352 du code de procédure civile et 810-3 du Code civil, à la vente par adjudication objet des présentes.

Le produit de la vente sera versé à la DRFIP NOUVELLE-AQUITAINE, curateur de la succession de Madame Françoise PAWLAK.

<b>SOMMAIRE DE LA PREMIERE PARTIE</b>
---------------------------------------

ARTICLE B.1 - DENOMINATIONS  
 ARTICLE B.2 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE  
 ARTICLE B.3 - GARANTIE D'EVICITION  
 ARTICLE B.4 - GARANTIE DE CONTENANCE DE L'ARTICLE 46 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965  
 ARTICLE B.5 - ABSENCE DE GARANTIE  
 ARTICLE B.6 - SERVITUDES  
 ARTICLE B.7 - LIMITATIONS LEGALES AU DROIT DE PROPRIETE  
 ARTICLE B.8 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES  
 ARTICLE B.9 - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES DE LA COPROPRIETE (non applicable au présent bien)  
 ARTICLE B.10 - BAUX - LOCATIONS ET OCCUPATION  
 ARTICLE B.11 - SUR LES RECHERCHES RELATIVES A LA PRESENCE D'AMIANTE - SATURNISME - TERMITES  
 ARTICLE B.12 - PROPRIETE - JOUISSANCE AU PAIEMENT DU PRIX  
 ARTICLE B.13 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES - ABONNEMENTS  
 ARTICLE B.14 - MAINTIEN DES LIEUX EN L'ETAT

ARTICLE B.15 - FRAIS ET CONSIGNATION  
ARTICLE B.16 - MODE ET CONDITIONS DES ENCHERES  
ARTICLE B.17 - PAIEMENT DU PRIX - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR  
ARTICLE B.18 - DECLARATION DE COMMAND  
ARTICLE B.19 - FACULTE DE SURENCHERIR  
ARTICLE B.20 - FOLLE ENCHERE  
ARTICLE B.21 - RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR ET ACTION  
RESOLUTOIRE  
ARTICLE B.22 - PUBLICITE FONCIERE  
ARTICLE B.23 - POUVOIR POUR LA PUBLICITE FONCIERE  
ARTICLE B.24 - RADIATION DES INSCRIPTIONS  
ARTICLE B.25 - REMISE DE TITRES  
ARTICLE B.26 - REGLEMENTATION DES CHANGES  
ARTICLE B.27 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE L313-1 DU CODE DE  
LA CONSOMMATION RELATIF AU CREDIT IMMOBILIER  
ARTICLE B.28 - COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES  
ARTICLE B.29 - ELECTION DE DOMICILE

**PREMIERE PARTIE  
CONDITIONS GENERALES DES ADJUDICATIONS**

**ARTICLE B.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**» 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**».

**ARTICLE B.2 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

**I - SOLIDARITE DES ACQUEREURS**

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

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

**II - SIGNIFICATIONS**

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

**ARTICLE B.3 - OBLIGATIONS DE DELIVRANCE ET DE GARANTIE**

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

**ARTICLE B.4 - GARANTIE DE CONTENANCE DE L'ARTICLE 46 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965**

Pour le cas où le **BIEN MIS EN VENTE** serait soumis au régime de la copropriété, l'**ACQUEREUR** bénéficiera de la garantie de contenance prévue par l'article 46 de la Loi du 10 juillet 1965 ci-après visé.

a) L'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 est ainsi rédigé :

*« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.*

*« Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.*

*Les dispositions du 1er alinéa ci dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret pris en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.*

*(Cette superficie a été fixée à 8 m<sup>2</sup>)*

*«Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'**ACQUEREUR** peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de superficie.*

*Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.*

*Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le **VENDEUR** à la demande de l'**ACQUEREUR**, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.*

*L'action en diminution de prix doit être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.»*

b) L'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 97-532 du 23 mai 1997 est ainsi rédigé :

*«La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.»*

#### ARTICLE B.5 - ABSENCE DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** sera tenu de prendre l'immeuble et le **BIEN MIS EN VENTE** et leurs 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 de l'immeuble et le **BIEN MIS EN VENTE** et les vices de toute nature notamment vices de construction apparents ou cachés, la présence de termites, capricornes et autres insectes xylophages susceptibles d'endommager le **BIEN MIS EN VENTE** dont il peut être affecté, soit les mitoyennetés, soit enfin la désignation ou la contenance ci-après indiquée, toute

erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle même un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, le tout sous réserve de l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 concernant les lots de copropriété.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 1649 du Code civil, savoir :  
*«Elle (la garantie des défauts de la chose vendue) n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice».*

#### **ARTICLE B.6 - 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 des pièces du lotissement soit enfin des décisions et règlements administratifs qui auraient été pris en exécution de leurs dispositions.

#### **ARTICLE B.7 - 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 B.8 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES**

Le **VENDEUR** s'oblige à justifier de l'assurance contre l'incendie et autres risques des biens.

De même, le **VENDEUR** s'oblige à maintenir assuré le **BIEN MIS EN VENTE** jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le tout sous réserve de la réglementation applicable à l'Etat en pareille matière.

#### **L'ACQUEREUR devra être assuré pour le jour de l'adjudication.**

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

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

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

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

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

En cas de sinistre total ou partiel du **BIEN MIS EN VENTE** avant le paiement par l'**ACQUEREUR** de toutes 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 recours contre l'**ACQUEREUR**.

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

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

<b>ARTICLE B.9 - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES A LA COPROPRIETE</b>
---

Si le **BIEN MIS EN VENTE** est soumis au régime de la copropriété, l'adjudication aura lieu sous les charges et conditions résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépend le **BIEN MIS EN VENTE** et, le cas échéant, des actes et délibérations modificatifs et complémentaires de ce règlement, le tout énoncé dans la seconde partie.

Le coût des travaux et réparations quelconques décidés par une assemblée générale de copropriétaires tenue antérieurement à la date de l'adjudication, et commencés ou non à cette date, restera entièrement à la charge du **VENDEUR** qui s'oblige à le supporter sans recours contre l'**ACQUEREUR**.

Les travaux décidés postérieurement à la date de l'adjudication seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** restera créancier du syndicat des copropriétaires pour les avances de trésorerie qu'il aurait faites au syndic.

L'**ACQUEREUR** devra acquitter, à compter du jour de l'adjudication, la quote-part des charges de copropriété afférente au **BIEN MIS EN VENTE**.

Il devra, en outre, verser au syndic toutes avances de trésorerie ou provisions pour les charges dont le montant sera indiqué par ce dernier.

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

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

En outre, le **VENDEUR** s'oblige à adresser à l'**ACQUEREUR**, tant que l'adjudication n'est pas devenue définitive et pour le cas où se tiendrait une assemblée générale des copropriétaires, une copie de la lettre de convocation ainsi qu'un pouvoir pour le représenter à l'assemblée.

Pour le cas où des procédures seraient révélées par l'état daté adressé par le syndic de copropriété conformément aux dispositions de l'article 5 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004, l'**ACQUEREUR** serait purement et simplement subrogé dans les effets positifs ou négatifs desdites procédures.

#### **ARTICLE B.10 - 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 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.

Etant ici précisé que le dépôt de garantie versé par le locataire reste pour ce dernier une créance contre le **VENDEUR**, ainsi qu'il résulte des dispositions applicables en matière de redressement ou liquidation judiciaire.

#### **ARTICLE B.11 - SUR LES RECHERCHES RELATIVES A LA PRESENCE D'AMIANTE ET/OU DE PLOMB**

Pour le cas où l'immeuble entre dans le champ d'application des décrets relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante et/ou au saturnisme sur les immeubles bâtis, les parties reconnaissent avoir été informées par le **NOTAIRE** soussigné du fait qu'aux termes des dispositions de ces décrets, les propriétaires des immeubles bâtis doivent rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante ou d'éléments présentant un risque d'exposition au plomb, et de faire procéder à la suppression de tous risques de contamination par le plomb et/ou par l'amiante.

Il est, en outre, rappelé aux parties que le propriétaire est tenu de constituer, conserver et actualiser un dossier technique de l'immeuble regroupant les informations relatives à la recherche et à l'identification des matériaux et produits amiantés, des éléments concernés par un risque d'exposition au plomb, ainsi qu'à l'évolution de leur état de conservation ; ce dossier technique doit être communiqué à toute personne effectuant des travaux dans l'immeuble.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé qu'à défaut d'avoir respecté ces obligations, le propriétaire s'expose pour les parties privées, et le syndicat des copropriétaires pour les parties communes, aux sanctions pénales prévues.

#### **ARTICLE B.12 - PROPRIETE - JOUISSANCE AU PAIEMENT DU PRIX**

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN MIS EN VENTE** à partir 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.

Il n'aura la jouissance du **BIEN MIS EN VENTE** qu'à compter du jour du paiement de la totalité du prix, 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.

Tout compte de loyers et charges à faire entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** sera indépendant du paiement du prix.

#### **ARTICLE B.13 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES - ABONNEMENTS**

Sans déroger à ce qui est dit ci-dessus concernant les charges de copropriété, l'**ACQUEREUR** supportera à partir du jour de l'adjudication toutes les charges, contributions et réparations.

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

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

L'**ACQUEREUR** s'acquittera entre les mains du **VENDEUR** de sa quote-part calculée sur la base du dernier rôle émis, en même temps qu'il s'acquittera de son prix.

A défaut, l'**ACQUÉREUR** s'engage à rembourser au **VENDEUR**, à première réquisition, la fraction lui incombant.

L'**ACQUEREUR** continuera aux lieu et place du **VENDEUR** les conventions et traités d'abonnements qui ont pu être contractés par ce dernier relativement au **BIEN MIS EN VENTE** et qui concerneraient notamment l'eau, le gaz, l'électricité, et toutes autres fournitures et il en paiera, le cas échéant, les redevances à compter du jour de l'adjudication.

Le tout sauf, bien entendu, les recours éventuels contre les locataires ou occupants.

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

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

#### **ARTICLE B.14 - MAINTIEN DES LIEUX EN L'ETAT**

Aussi longtemps que l'**ACQUEREUR** n'en aura pas la jouissance, le **VENDEUR** s'interdit d'apporter au BIEN aucun changement et de procéder à aucune

démolition ou détérioration, à peine d'indemnisation de l'**ACQUEREUR** qui en fera la demande auprès du propriétaire et seulement auprès de celui-ci.

Cependant, dans le cas où ces changements, démolition et détérioration du **BIEN MIS EN VENTE** ne seraient pas imputables au **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** n'aurait droit à aucune indemnisation.

#### ARTICLE B.15 - FRAIS ET CONSIGNATION

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

- La participation aux frais de publicité et d'organisation des enchères mentionnée dans la deuxième partie du cahier des charges.
- Le montant des frais du présent cahier des charges, du procès-verbal d'adjudication, de l'acte de quittance 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** s'oblige à verser le jour de l'adjudication le complément entre les mains du **NOTAIRE**.

#### ARTICLE B.16 - MODE ET CONDITIONS DES ENCHERES

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

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

Les amateurs devront 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 conditions de vente par un moyen de paiement fiduciaire garanti, le tout au profit du **NOTAIRE** ou, si l'amateur veut enchérir sur plusieurs lots, au profit de chacun des notaires vendeurs.

Pour la bonne organisation des enchères, il pourra être délivré des moyens d'indentification (badge ou autres) leur permettant de porter les enchères et exigé la signature préalable d'un engagement d'enchérisseur.

Après avoir allumé un premier feu, le **NOTAIRE** vendeur sollicitera les enchères. Celles-ci seront portées de vive voix et ne pourront être inférieures, sauf dérogation apportée dans la première partie du présent cahier des conditions de vente, à :

500 euros	jusqu'à une enchère de	50.000 euros
1.000 euros	pour une enchère supérieure à	50.000 euros
2.000 euros	pour une enchère supérieure à	100.000 euros
5.000 euros	pour une enchère supérieure à	200.000 euros
10.000 euros	pour une enchère supérieure à	500.000 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.

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 serait signé par un clerc du **NOTAIRE** ayant reçu mandat dans l'autorisation d'encherir ci-dessus.

Les consignations des personnes non-acquéreurs leur seront immédiatement rendues.

Celle de l'**ACQUEREUR** s'imputera comme indiqué à l'article "**FRAIS ET CONSIGNATION**" du présent cahier des charges.

#### **ARTICLE B.17 - 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 stipulation de pénalité, 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.

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

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

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

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 le prix, selon l'époque du paiement effectif chez le **NOTAIRE** rédacteur du cahier des conditions de vente.

#### **ARTICLE B.18 - DECLARATION DE COMMAND**

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.

#### **ARTICLE B.19 - FACULTÉ DE SURENCHERIR**

Toute personne, à l'exception du **VENDEUR** lorsque le bien n'est pas indivis, pourra dans le délai de dix jours qui suivra l'adjudication, faire une surenchère pourvu qu'elle soit du dixième au moins du prix principal.

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

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 office notarial sera ouvert au public. Elle ne pourra être faite que par le surenchérisseur lui-même ou par un mandataire muni d'un pouvoir authentique, et ne pourra être rétractée.

Si le dixième jour, l'office notarial est fermé, le délai de surenchère expirera le premier jour ouvrable suivant à seize heures.

L'adjudication ne deviendra définitive que par la réalisation de la condition suspensive qui précède 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, auquel sera annexé le certificat du secrétariat greffe attestant qu'il n'a pas été reçu de surenchère ou que la surenchère éventuellement reçue n'a pas été validée.

Si, au contraire 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.

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

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

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

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

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

Le **NOTAIRE** dénoncera la surenchère au **VENDEUR** et à l'**ACQUEREUR SURENCHERI** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 5 jours de la déclaration de surenchère et avant l'expiration du délai prévu pour le paiement du prix.

La nouvelle adjudication aura lieu dans les trois mois de la première, non compris le mois d'août, à la diligence du **VENDEUR**, et sera précédée d'une nouvelle publicité.

Le **VENDEUR** notifiera au surenchérisseur et au surenchéri plus de 15 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, les 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 B.20 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

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 aux dispositions de 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.

#### **ARTICLE B.21 – STIPULATION DE PENALITE**

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 aux dispositions de l'article « FRAIS » du présent cahier des charges.

A titre de stipulation de pénalité, le solde disponible de la somme consignée pour enchérir après emploi conformément aux dispositions de 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.

#### **ARTICLE B.22 - RESERVE DE PRIVILEGE DE VENDEUR ET D'ACTION RESOLUTOIRE**

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

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

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

**ARTICLE B.23 - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIR**

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 de ce décret.

Le fait même du prononcé de l'adjudication vaudra pouvoir à tout **NOTAIRE** ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes 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 B.24 - RADIATION DES INSCRIPTIONS**

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**.

**ARTICLE B.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 B.26 - REGLEMENTATION DES CHANGES**

L'**ACQUEREUR** devra se conformer à la réglementation française 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.

**ARTICLE B.27 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE L.313-1 DU CODE DE LA CONSOMMATION RELATIF AU CREDIT IMMOBILIER**

Il est précisé que les ventes par adjudication sont exclues du champ d'application de l'article L. 313-1 du Code de la consommation relatif au crédit immobilier, et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 313-2 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 B.28 - COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES**

Toute personne intéressée pourra prendre communication du présent cahier des charges.

#### **ARTICLE B.29 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de l'adjudication et notamment pour la déclaration de surenchère et pour l'inscription de privilège du vendeur à prendre éventuellement, il est fait élection de domicile en l'office notarial 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 sa 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**

#### **LE SERVICE DES DOMAINES**

#### **Article B.30 - IDENTIFICATION**

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

**La succession vacante** de Madame Françoise **PAWLAK** veuve de Monsieur Maurice Henri **LEBRUN**, née à AGEN (Lot-et-Garonne) le 10 octobre 1930, en son vivant retraitée, demeurant à AGEN (47000) 1 rue de Durfort, et décédée à AGEN (47000) le 24 juin 2006.

Représentée par la direction régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde, prise en son service de Domaine, nommée à la fonction de curateur à succession vacante aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance d'Agen le 26/06/2009, rectifiant l'ordonnance du 02 octobre 2008, et dont copie est demeurée annexée après mention.

#### **Article B.31 - REPRESENTATION – POUVOIRS**

La direction régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde, représentée aux présentes par Monsieur Jean François GRUET, collaborateur du notaire soussigné, domicilié(e) en cette qualité à Agen (47) en l'office notarial, ici présent(e), agissant en vertu d'une délégation de pouvoir sous seing privé en date à BORDEAUX du 28 mars 2019 annexée aux présentes après mention, lui ayant été consentie par la Directrice Régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde.

Ladite Directrice Régionale agissant en qualité de curatrice de la succession vacante de Madame PAWLAK, nommée à ces fonctions par un jugement du Président du Tribunal de grande Instance d'AGEN du 24 juillet 2009.

Précision étant faite :

Que le service du domaine n'agit pas en qualité de propriétaire des biens et droits immobiliers ci-après désignés et objet des présentes mais en qualité de gestionnaire.

Par suite la direction générale des finances publiques ne pourra être recherchée ni inquiétée pour quelque cause que ce soit.

## LES BIENS A VENDRE

### ARTICLE B.32 - DESIGNATION

#### IDENTIFICATION DU BIEN

##### DESIGNATION

A AGEN (LOT-ET-GARONNE) 47000 1 Rue Jean de Durfort,  
Maison individuelle d'environ 100 m<sup>2</sup> (garage non compris) comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une entrée, un garage, une réserve, une buanderie, une pièce de 17 m<sup>2</sup>
  - Au premier : entrée, cuisine, séjour, dégagement, trois chambres, salle de bains, wc

Jardin autour,  
Le tout sur une parcelle de 615 m<sup>2</sup>.  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CA	114	1 RUE JEAN DE DURFORT	00 ha 06 a 15 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

##### Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro 18 du lotissement dénommé "Lotissement Automne-Sud".

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître PAUCIS notaire à AGEN, le 8 octobre 1965, publié au service de la publicité foncière de AGEN 1, le 19 janvier 1966, volume 3326, numéro 21.

##### EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SIGNORET notaire à AGEN le 7 juillet 1992 , publié au service de la publicité foncière de AGEN 1 le 24 juillet 1992, volume 1992P, numéro 3160.

### ARTICLE B.33 - SITUATION LOCATIVE

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

### ARTICLE B.34 - 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**.

## Urbanisme

### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 6 février 2019, sous le numéro CU 47001 19 A0081.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

### Assurance dommages-ouvrage

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN n'est pas concerné, dans sa totalité, par les dispositions de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage dont le rédacteur des présentes lui a donné connaissance ainsi qu'il le reconnaît, aucune construction ou rénovation concernant l'ensemble immobilier n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

### CHANGEMENT DE DESTINATION - INFORMATION

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations sus visées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

## DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

### LOTISSEMENT

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé "Lotissement Automne Sud ».

Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Une copie du dépôt de pièces est demeurée annexée aux présentes.

### ASSOCIATION SYNDICALE

Il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotis, ainsi déclaré par le VENDEUR.

### NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé.

Les quatre premiers alinéas de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportés :

*"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."*

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration, en conséquence tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

<b>ARTICLE B.35 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN</b>
--

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le 28 janvier 2019.

Cette déclaration a eu lieu moyennant la plus basse des deux sommes représentant soit la mise à prix soit le prix de réserve.

Et par lettre en date du 8 février 2019 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 (ou le prix de réserve) ou l'estimation portée dans la déclaration d'aliéner sus-énoncée.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

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.

#### **ARTICLE B.36 - SERVITUDES**

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

#### **ARTICLE B.37 - SITUATION HYPOTHECAIRE**

Un état hypothécaire délivré le 30 janvier 2019 et certifié à la date du 29 janvier 2019 du chef du bien objet des présentes ne révèle aucune inscription.

Cet état est annexé.

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

#### **ARTICLE B.38 - ASSURANCE INCENDIE - CONTRATS DIVERS**

L'**ACQUEREUR** en fera son affaire personnelle selon l'article L. 121-10 du Code des assurances, ainsi qu'il est indiqué au cahier des charges.

#### **ARTICLE B.40 - ORIGINE DE PROPRIETE**

Le **VENDEUR** est propriétaire du BIEN, savoir :

##### **Acquisition par Monsieur LEBRUN**

Originellement le bien objet des présentes dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur Maurice Henri LEBRUN né à DOUAI le 09 novembre 1907 et Madame Françoise PAWLAK née à AGEN le 10 octobre 1930, savoir :

- le terrain : par suite de l'acquisition qu'en avait faite Monsieur LEBRUN seul, au cours et pour le compte de ladite communauté, de Monsieur Guillaume Jean Henri Evan BOISSIERES, aux termes d'un acte reçu par Maître PAUCIS notaire à AGEN le 21 octobre 1965, moyennant le prix principal de 22.400,00 francs. Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques d'AGEN le 08 février 1966, volume 3333 numéro 17.
- La maison : pour l'y avoir faite édifier par la suite.

##### **Décès de Monsieur LEBRUN**

Monsieur Maurice Henri LEBRUN, en son vivant retraité, époux de Madame Françoise PAWLAK, demeurant à AGEN (47000) 1 rue de Durfort, né à DOUAI le 09 novembre 1907, est décédé à AGEN le 18 mars 1992, laissant pour lui succéder :

Madame Françoise PAWLAK, retraitée, née à AGEN le 10 octobre 1930, commune en biens meubles et acquêts et donataire en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître GRASSOT notaire à AGEN le 11 juin 1980, et usufruitière légale du quart des biens composant la succession de son défunt époux, en vertu de l'article 767 du code civil, sauf à confondre cet usufruit avec le bénéfice plus étendu de la libéralité précitée, héritière en pleine propriété de l'universalité des biens

dépendant de la succession de son défunt époux , conformément à l'article 765 du code civil, celui-ci n'ayant laissé aucun descendant légitime, naturel ou adoptif, ni aucun ascendant ou collatéral privilégié. Ces qualités ont été constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître Bruno SIGNORET le 07 juillet 1992.

La transmission des droits et biens immobiliers dépendant de la succession a été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître SIGNORET notaire à AGEN le 07 juillet 1992 et publié au bureau des hypothèques d'AGEN 1 le 24 juillet 1992 volume 1992P numéro 3160.

#### **Décès de Madame PAWLAK veuve LEBRUN**

Madame Françoise PAWLAK, en son vivant retraitée, née à AGEN le 10 octobre 1930, demeurant à AGEN (47000) 1 rue de Durfort, est décédée à AGEN (47000) le 24 juin 2006.

Personne ne s'est présenté pour réclamer la succession et il n'existe pas d'héritiers connus, ainsi qu'il résulte de l'ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance d'AGEN le 02 octobre 2008, demeurée ci-annexée.

La succession a été déclarée vacante ainsi qu'il est dit ci-dessus.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

#### **ARTICLE B.41 - DIAGNOSTICS**

##### **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Pour l'information des parties 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.

<b>Objet</b>	<b>Bien concerné</b>	<b>Elément à contrôler</b>	<b>Validité</b>
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	Consommation et émission de gaz à	10 ans

	chauffage	effet de serre	
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 d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, de parties non visitées ou de points non contrôlés, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

##### Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le cabinet AGENDA DIAGNOSTICS sis à MARMANDE (47200) 67 avenue Pierre Buffin le 10 janvier 2019, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

**Les conclusions sont les suivantes : Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.**

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

L'**ADJUDICATAIRE** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

**Termites**

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 28 mai 2001 et modifié le 18 octobre 2001 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par AGENDA le 10 janvier 2019 est annexé.

**Les conclusions sont les suivantes : Absence d'indices d'infestation de termites.**

**Mérules**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule 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 mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, 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.

### Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par AGENDA répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 10 janvier 2019 annexé.

**Les conclusions sont les suivantes : Présence d'une ou plusieurs anomalies.**

### Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par AGENDA répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 10 janvier 2019, annexé.

**Les conclusions sont les suivantes : Présence d'une ou plusieurs anomalies.**

**Constatations diverses: des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.**

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, 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.

### Diagnostic de performance énergétique

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.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi par AGENDA le 10 janvier 2019, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- **Consommation énergétique : 371 kWh/m<sup>2</sup>.an (classe F)**
- **Emissions de gaz à effet de serre : 74 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (classe F)**
- **Numéro d'enregistrement ADEME : 1947V1000072P**

Il est précisé que l'**ADJUDICATAIRE** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

#### DISPOSITIFS PARTICULIERS

##### Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

##### Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

#### INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de piscine.

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Assainissement

- Le **VENDEUR** déclare sous sa responsabilité :
  - que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques, sans pour autant garantir la conformité dudit raccord aux normes en vigueur.
  - ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
  - qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Les **PARTIES** sont informées que :

- Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, 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, 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).

- Il est également rappelé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.
- L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **ZONE INONDABLE – REGLEMENTATION**

**L'ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de la réglementation et des prescriptions applicables aux zones bleu et rouge du Plan de Prévention Risques inondation approuvé par arrêté préfectoral du 19 février 2018. Une copie du règlement est demeurée annexée aux présentes après mention.

### **INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

**L'ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

**L'ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

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

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

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

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

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

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

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

## **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les parties sont informées des 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 des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble 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 ;
  - l'immeuble 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 ou à enregistrement ;
  - 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 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.

#### **RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE**

Les parties sont informées 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).

#### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

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).

#### **Proximité d'activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales**

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors

que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

#### **PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS**

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.
- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

#### **ARTICLE B.42 - DECLARATIONS FISCALES**

Le BIEN est soumis aux droits d'enregistrement comme ayant été édifié depuis plus de cinq ans.

#### **MODALITES DE L'ADJUDICATION**

#### **ARTICLE B.43 - MONTANT DE LA MISE A PRIX**

La **MISE A PRIX** est fixée à : **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR)**

#### **ARTICLE B.44 - MONTANT DE LA CONSIGNATION**

Le montant de la consignation est de 20% du montant de la mise à prix, soit quatorze mille euros (14.000,00 eur), par chèque de banque établi en euros d'une banque française à l'ordre du **NOTAIRE**, sauf si le montant est supérieur à trois mille euros, où là, le versement s'effectuera par virement sur le compte de l'office notarial au plus tard quarante-huit heures avant la date fixée pour l'adjudication.

#### **ARTICLE B.45 - FIXATION DE LA DATE DE L'ADJUDICATION**

L'adjudication aura lieu le jeudi 16 mai 2019 à partir de 14 heures et trente minutes à la **Chambre Interdépartementale des Notaires du Gers, du Lot et de Lot-et-Garonne, 23, rue des Colonels Lacuée 47000 AGEN.**

#### **ARTICLE B.46 - MONTANT DES FRAIS MIS A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR**

Outre les droits, taxes, émoluments, honoraires, frais préalables de cahier des charges, frais de procès-verbaux et de quittance qui seront la suite et la conséquence

de la vente, l'**ACQUEREUR** supportera, les frais dus au titre de la participation aux frais de publicité et d'organisation des enchères, soit :

- une contribution proportionnelle s'élevant à 2 % + TVA du montant de la dernière enchère
- ainsi que le remboursement des frais de publicité.

Le tout au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

La présente clause vaut acceptation de la convention d'honoraires et autorisation de taxation par l'étude.

En cas de surenchère, l'**ACQUEREUR** supportera, le cas échéant, les frais dus au titre de la participation aux frais de publicité et d'organisation des enchères, soit :

- ainsi que la contribution proportionnelle (non cumulable avec la précédente) s'élevant à 2,5 % + TVA du montant de la dernière enchère
- ainsi que le remboursement des frais de publicité.

Le tout au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

La présente clause vaut acceptation de la convention d'honoraires et autorisation de taxation par l'étude.

**Soit sur la base d'une adjudication à 71.000 €, une provision sur frais globale qui correspond sauf à parfaire ou à diminuer à : 11.300,00 euros, sauf à parfaire ou à diminuer.**

#### ARTICLE B.47 - 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.

En outre, le **VENDEUR** donne pouvoir à tout cleric du **NOTAIRE** à l'effet de :

- Apporter au Cahier des Charges toutes modifications, rectifications et additions, faire à cet effet tous dres et réquisitions.

- Le représenter à l'adjudication et la consentir et s'il s'agit d'une vente sans **MISE 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, en donner quittance, reconnaître tous paiements antérieurs, ainsi que le paiement de tous les frais préalables et autres charges de l'enchère.

- En conséquence, désister le **VENDEUR** de tous droits de privilège et d'action résolutoire ainsi que de tous droits de suite et de préférence sur le prix, faire mainlevée de toutes inscriptions de privilège et d'hypothèque prises pour sûreté du prix en principal, intérêts frais et accessoires.

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

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- 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 à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maître Jérôme ROUX, Notaire associé à AGEN (Lot-et-Garonne), 6 rue Paul Arjo, place Armand Fallières Téléphone : 05.53.47.35.61 Télécopie : 05.53.47.40.86 Courriel : jerome.roux@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **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.

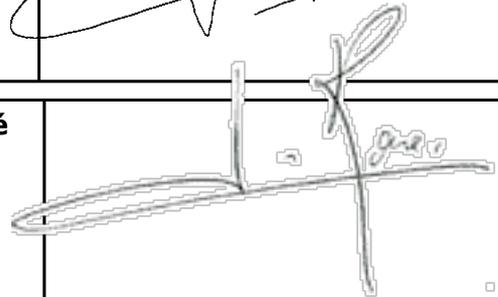
**M. GRUET Jean-François**  
**représentant de la ETAT a signé**

à AGEN  
le 17 avril 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Gruet', written over a horizontal line.

**et le notaire Me ROUX JEROME a signé**

à L'OFFICE  
L'AN DEUX MILLE DIX NEUF  
LE DIX SEPT AVRIL

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Me Roux', written over a horizontal line.