

100325801

JR/MVR/MM

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,  
LE VINGT NEUF 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 Marie Madeleine Andrée Léonne DELPUCH veuve PARAT, née à PUYMIROL (LOT-ET-GARONNE) le 20 septembre 1914, en son vivant retraitée, demeurant à FRANCESCAS 47600 "LES PRÉS DU MOULIN", est décédé(e) à FRANCESCAS (47600) le 20 juillet 2014.

Sa succession a été, aux termes d'une ordonnance rendue le 27 mai 2016 par le Tribunal de Grande Instance de AGEN (47000), déclarée vacante au motif que les héritiers connus ont tous renoncé aux termes d'actes passés au greffe les 01<sup>er</sup> et 02 octobre 2014.

La curatelle a été confiée au service de la direction générale des impôts dénommé France Domaine aux termes de l'ordonnance susvisée.

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 consigné à la caisse des dépôts et consignations.

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

ARTICLE B.1 -	DENOMINATIONS
ARTICLE B.2 -	SOLIDARITE - INDIVISIBILITE
ARTICLE B.3 -	GARANTIE D'EVICION
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
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 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.

**Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété**

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

*"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.*

*2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.*

*3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."*

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndicat (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

**Convention sur la répartition**

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.

Au sujet des travaux et réparations quelconques décidés par une assemblée générale, il n'est pas apporté de dérogation à la loi.

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'identification (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'enchérir 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

1/

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.

2/

L'adjudication aura lieu sous la condition résolutoire suivante :

Que le syndic de copropriété ne délivre pas au notaire soussigné le certificat visé par l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965, dans le délai de trente (30) jours à compter de la demande qui lui en sera faite.

Ou en cas de délivrance dudit certificat dans le délai sus visé, que l'adjudicataire ou les mandataires sociaux et les associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif adjudicataire, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civile de solidarité, aient fait l'objet, en qualité de copropriétaires dans l'immeuble de lots autres que ceux objet des présentes, d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq (45) jours.

Le notaire associé soussigné s'oblige à demander au syndic de l'immeuble, le certificat de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965, au plus tard dans les quinze (15) jours de la signature du procès-verbal d'adjudication.

En cas de résolution de la vente pour défaut de réception par le notaire de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 dans le délai de trente (30) jours à compter de la demande qui sera faite au syndic, les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites resteront à la charge du vendeur.

En cas de résolution de la vente aux torts de l'adjudicataire déjà copropriétaire et ayant fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq (45) jours, les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites resteront à la charge de l'adjudicataire.

Pour établir la constatation de la réalisation de la condition résolutoire et constater s'il y a lieu la restitution du prix, un acte complémentaire sera établi par le notaire soussigné, aux frais du vendeur en cas de non réception par le notaire soussigné du certificat de l'article 20 II dans le délai ci-dessus, et aux frais de l'adjudicataire, s'il est déjà copropriétaire de l'immeuble sis à AGEN Résidence Léon Blum Rue Ernest Renan et s'il a fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq (45) jours.

Pour établir la constatation de la non réalisation de la condition résolutoire, un acte complémentaire sera établi par le notaire soussigné, aux frais de l'adjudicataire.

Aux effets ci-dessus, le requérant confère tous pouvoirs à tout cleric de l'étude du notaire soussigné pour dresser l'acte de constatation de réalisation ou de non réalisation de la condition résolutoire.

**La constatation de la non réalisation de la condition résolutoire se fera par le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné, des pièces suivantes :**

Soit :

- la copie de l'envoi recommandé au syndic de copropriété par le notaire soussigné, de la demande de certificat de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.

- et dudit certificat de l'article 20 II émanant du syndic datant de moins d'un mois et attestant que l'adjudicataire ou les mandataires sociaux et les associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif adjudicataire, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, **sont déjà copropriétaires de l'immeuble sis à AGEN (47) Résidence Léon Blum rue Ernest Renan, et qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une mise en demeure du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq (45) jours.**

Soit :

- la copie de l'envoi recommandé au syndic de copropriété par le notaire soussigné, de la demande de certificat de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.

- et dudit certificat de l'article 20 II émanant du syndic datant de moins d'un mois et attestant que l'adjudicataire ou les mandataires sociaux et les associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif adjudicataire, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civile de solidarité, **sont déjà copropriétaires de l'immeuble sis à AGEN (47) Résidence Léon Blum rue Ernest Renan et qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une mise en demeure du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq (45) jours.**

**La constatation de la réalisation de la condition résolutoire se fera par le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné, des pièces suivantes :**

Soit :

- la copie de l'envoi recommandé au syndic de copropriété par le notaire soussigné, de la demande de certificat de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.

- et dudit certificat de l'article 20 II émanant du syndic datant de moins d'un mois et attestant que l'adjudicataire ou les mandataires sociaux et les associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif adjudicataire, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, **sont déjà copropriétaires de l'immeuble sis à AGEN (47) Résidence Léon Blum rue Ernest Renan , et qu'ils ont fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq (45) jours.**

Soit :

- la copie de l'envoi recommandé au syndic de copropriété par le notaire soussigné, de la demande de certificat de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965,

- et de l'accusé de réception justifiant le point de départ du délai de 30 jours ouvert au syndic pour la délivrance dudit certificat de l'article 20 II.

**Précision étant ici faite qu'en cas de surenchère dans les dix (10) jours de l'adjudication, la présente condition résolutoire serait reportée à la vente sur surenchère et par conséquent deviendrait sans objet.**

**En cas de résolution de la vente sur adjudication, il ne pourra être demandé aucune somme à titre de clause pénale.**

#### **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 DRFIP NOUVELLE-AQUITAINE, curatrice de :

La succession vacante de Madame Marie Madeleine Andrée Léonne **DELPUCH** veuve **PARAT**, née à PUYMIROL (LOT-ET-GARONNE) le 20 septembre 1914, en son vivant retraitée, demeurant à FRANCESCAS 47600 "LES PRÉS DU MOULIN", décédé(e) à FRANCESCAS (47600) le 20 juillet 2014.

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'une ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance d'Agen le 27 mai 2016, 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 en l'Etude de Maître Jérôme ROUX, notaire à AGEN (47000) domicilié(e) en cette qualité à Agen (47), ici présent(e), agissant en vertu d'une délégation de pouvoir sous seing privé en date à BORDEAUX du 07 février 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 des finances publiques de Nouvelle Aquitaine et de Gironde, agissant en qualité de curatrice de la succession vacante de Madame Marie-Madeleine DELPUCH veuve PARAT, nommée à ces fonctions

par une ordonnance de Monsieur ou Madame le Président du Tribunal de Grande Instance d'AGEN rendue le 27 mai 2016, demeurée ci-annexée.

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

Dans un ensemble immobilier situé à AGEN (LOT-ET-GARONNE) 47000 1 Rue Ernest Renan, appartement 326.

Dans un ensemble immobilier sis à AGEN, Avenue Léon Blum, comprenant quatre corps de bâtiments collectifs, savoir:

- Trois immeubles dénommés A, B, et C, élevés chacun de rez-de-chaussée sur terre-plein et de six étages avec construction attenante à simple rez-de-chaussée à usage de garage et cellier;

- Et un immeuble collectif dénommé bâtiment D, élevé sur terre-plein de rez-de-chaussée et de seize étages, avec construction attenante à simple rez-de-chaussée à usage de garage et cellier.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	279	AV LEON BLUM	00 ha 13 a 65 ca
AH	281	AV LEON BLUM	00 ha 22 a 33 ca
AH	283	AV LEON BLUM	00 ha 19 a 84 ca
AH	403	1 RUE ERNEST RENAN	00 ha 17 a 20 ca
AH	404	AV LEON BLUM	00 ha 00 a 25 ca

Total surface : 00 ha 73 a 27 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

##### Lot numéro trois cent vingt-six (326)

Un appartement de type F4, situé dans le bâtiment B, premier étage, comprenant entrée, cuisine, salle de séjour, salle de bains, trois chambres et w.c

Et les cent vingt-trois /vingt millièmes (123 /20000 èmes) des parties communes générales.

##### Lot numéro trois cent soixante-cinq (365)

Un cellier situé au rez-de-chaussée du bâtiment B.

Et les deux /vingt millièmes (2 /20000 èmes) des parties communes générales.

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

#### PLANS DES LOTS

Les plans des lots ne sont pas annexés.

#### Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

**- 66,48 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TROIS CENT VINGT-SIX (326)**

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

#### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous signature privée en date à AGEN, du 30 juin 1961 , déposé au rang des minutes de Maître ALEAUME notaire à AGEN aux termes d'un acte en date du 30 juin 1961 , publié au service de la publicité foncière de AGEN 1 le 24 juillet 1961, volume 2979 numéro 86.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître ALEAUME, notaire à AGEN le 29 janvier 1965 , publié au service de la publicité foncière de AGEN 1 le 3 février 1965, volume 3243, numéro 49.

*Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec les lois du 31 décembre 1985 et du 13 décembre 2000, la loi numéro 2014-366 du 24 mars 2014 et la loi numéro 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ses dispositions le cas échéant contraires aux dispositions impératives de ces lois sont réputées non écrites.*

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les bâtiments collectifs ont été édifiés sur le lot 87 du lotissement sous forme de groupement d'habitation dont le programme et le règlement de copropriété a été approuvé par Monsieur le Préfet de Lot et Garonne, aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 20 décembre 1960 avec aditif approuvé par Monsieur le Préfet de Lot et Garonne.

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Henri VONACHEN notaire à PUYMIROL le 13 avril 1978 , publié au service de la publicité foncière de AGEN 1 le 25 avril 1978, volume 4987, numéro 4.

#### **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 15 janvier 2019, sous le numéro CU 47001 19 A0016.

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.

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

#### EXCLUSION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

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

<b>ARTICLE B.36 - SERVITUDES</b>
----------------------------------

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.

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

Un état hypothécaire délivré le 8 janvier 2019 et certifié à la date du 7 janvier 2019 du chef de bien objet des présentes révèle :

\* Une hypothèque légale au profit du Trésor Public, prise le 31 octobre 2017, et publiée au service de la Publicité Foncière d'AGEN 1ER le 07 juin 2018 volume 2018V numéro 883, pour un montant principal de 3.468,00 euros et avec un date extrême d'effet au 04 juin 2028.

\* Une hypothèque légale au profit du Trésor Public, prise le 27 septembre 2018, et publiée au service de la Publicité Foncière d'AGEN 1ER le 01 octobre 2018 volume 2018V numéro 1537, pour un montant principal de 1.117,00 euros et avec un date extrême d'effet au 27/09/2028.

Par courrier, le créancier a indiqué que la somme due à ce jour s'élevait à 4.697 €.

Cet état hypothécaire 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.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes est assuré contre l'incendie auprès de

### **ARTICLE B.39 - SYNDIC DE LA COPROPRIETE**

#### **STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS**

##### **Règlement de copropriété :**

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

#### **INFORMATION DE L'ADJUDICATAIRE**

Les pièces suivantes sont annexées et seront remises selon un procédé dématérialisé pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation à l'adjudicataire dès que l'adjudication sera définitive :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
- Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
- L'état global des impayés des charges au sein du syndicat et l'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.
- Le carnet d'entretien de l'immeuble.

La remise de ces pièces à l'adjudicataire devra s'effectuer dans le respect des principes permettant de s'assurer de l'identité de la personne à qui les informations sont remises et de la date de cette remise.

#### **IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :

*"Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété."*

L'obligation d'immatriculation est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AA4-189-478.

#### **CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

*"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."*

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

#### **FICHE SYNTHETIQUE**

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 3 octobre 2018 dont une copie est annexée.

### EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

### FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2 II de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie. Le décret numéro 2016-1914 du 27 décembre 2016 ainsi qu'un arrêté du même jour sont venus préciser ce régime de fonds de travaux.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

Les parties conviennent d'effectuer directement entre elles de la répartition de ces sommes.

### ASCENSEUR - REGLEMENTATION

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

- de vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;
- de vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

L'**ADJUDICATAIRE** sera informé que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

### **MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE**

Conformément aux dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **VENDEUR** a fourni la superficie de la partie privative des biens soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, savoir :

66,48 m<sup>2</sup>, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le cabinet AGENDA DIAGNOSTICS sis à MARMANDE (47200) 67 avenue Pierre Buffin, le 11 janvier 2019 annexée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 sera remise le jour de l'adjudication aux parties qui en donneront décharge.

#### **- 66,48 M<sup>2</sup> pour le lot numéro TROIS CENT VINGT-SIX (326)**

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le cabinet AGENDA DIAGNOSTICS sis à MARMANDE (47200) 67 avenue Pierre Buffin, le 11 janvier 2019 annexée.

Les parties ont été informées par le notaire, de la possibilité pour l'**ADJUCATAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ADJUCATAIRE** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation sus visée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 sera remise à l'**ADJUCATAIRE** et au **VENDEUR** qui le reconnaîtront et en donneront décharge.

### **Ventilation du prix**

Les PARTIES conviennent d'évaluer les lots de la manière suivante :

Pour le lot 365 : MILLE EUROS (1.000 €)

Pour le lot 326 : la différence.

### **STATUT DE LA COPROPRIETE**

#### **Syndic de l'immeuble :**

Le Syndic actuel de l'immeuble est :

FONCIA ZAMBONI PORTES, 37 Avenue Général de Gaulle , 47000  
AGEN (LOT-ET-GARONNE)

### **Etat contenant diverses informations sur la copropriété**

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 16 avril 2019 est annexé.

Cet état sera transmis à l'**ADJUDICATAIRE**.

A titre d'information, la position du **VENDEUR** à l'égard du syndicat des copropriétaires telle que relatée dans cet état est la suivante :



**1ère partie : Sommes dues par le vendeur****A / Au syndicat, au titre :**

1 - des provisions exigibles :	
- dans le budget prévisionnel	1.390,42 eur
- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel	832,98 eur
2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs	8.205,23 eur
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente (article 33 loi du 10 juillet 1965)	00,00 eur
4 - des avances exigibles :	
4.1. avance constituant la réserve	00,00 eur
4.2. avances nommées provisions	00,00 eur
4.3. avances représentant un emprunt	00,00 eur
5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux	00,00 eur
6 - des autres sommes exigibles du fait de la vente :	
- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	00,00 eur
- autres causes	00,00 eur
7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du document	444,00 eur

**B / Au tiers, au titre :**

d'emprunt par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	00,00 eur
--	-----------

**Total (A+B) :** **10.872,63 eur**

**2ème partie : Sommes dues par le syndicat****Au titre :****A/ Des avances perçues :**

A1 - avances constituant la réserve	244,80 eur
A2 - avance nommées provisions	00,00 eur
A3 - avances (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	00,00 eur

<b>B/ Des provisions sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant</b>	00,00 eur
---	-----------

<b>C/ Du solde créditeur de l'exercice antérieur</b>	00,00 eur
--	-----------

**Total (A+B+C) :** **244,80 eur**

L'état indique, conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 mars 1967, les sommes incombant au nouveau copropriétaire.

**3ème partie : Sommes incombant au nouveau copropriétaire****Au syndicat au titre :**

1 - de la reconstitution des avances :	
- avances constituant la réserve	244,80 eur
- avances nommées provisions	00,00 eur
- avances (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)	00,00 eur

2 - des provisions non encore exigibles :	
- dans le budget prévisionnel	1.390,39 eur
- dans les dépenses hors budget prévisionnel	00,00 eur

### Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ADJUDICATAIRE** des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

*"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.*

*2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.*

*3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."*

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

### Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'**ADJUDICATAIRE** supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'adjudication.

Il n'est pas apporté de dérogation à la loi concernant les travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés jusqu'à l'adjudication.

### Convention des parties sur la procédure en cours

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement une procédure en cours : **copropriétaires débiteurs, assignation en recouvrement de charges de copropriété (6 dossiers au contentieux)**

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de cette procédure à compter de ce jour, à l'effet de quoi le **VENDEUR** le subroge dans tous ses droits et obligations à cet égard.

En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au **BIEN**.

### Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic.

### Règlement définitif des charges

L'**ADJUDICATAIRE** versera au **VENDEUR**, PAR la comptabilité de l'Office Notarial, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le **VENDEUR**. Ce paiement sera effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours et l'exercice antérieur s'il n'est pas clôturé.

### **Absence de travaux votés**

Il est indiqué qu'il n'a pas été voté de travaux pour l'avenir, qu'il n'y en a pas en cours et que ceux exécutés ont été intégralement réglés.

L'état révèle l'absence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux.

### **Reconstitution des avances**

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic sus visé, l'**ADJUDICATAIRE** versera par la comptabilité du notaire soussigné pour être remis directement entre les mains du syndic le montant des avances détenues par le **VENDEUR** soit **244,80 €**.

### **Election de domicile pour l'opposition du syndic**

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire soussigné.

### **Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -**

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le **VENDEUR**.

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation judiciaire de cette opposition.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété.

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

### **1/ Acquisition par Madame DELPUCH**

Originellement, le bien appartenait à Madame Marie Madeleine Andrée Léonne DELPUCH, veuve de Monsieur Charles Armand Joseph PARAT, née à FRANCESCAS (47600) le 20 septembre 1914, pour l'avoir acquis de Monsieur Aimé Charles NIETO, né à MOSTAGANEM (Algérie) le 15 septembre 1926, aux termes d'un acte reçu par Maître Henri VONACHEN notaire à PUYMIROL le 13 avril 1978, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques d'AGEN le 25 avril 1978 volume 4987 numéro 4.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant le prix principal de 138.500,00 francs, payé comptant et quittancé à l'acte.

### **2/ Décès de Madame DELPUCH**

Madame Marie Madeleine Andrée Léonne DELPUCH, en son vivant retraitée, veuve de Monsieur Charles Armand Joseph PARAT, demeurant à FRANCESCAS (47600) Les Prés du Moulin, née à FRANCESCAS (47600) le 20 septembre 1914, est décédée à FRANCESCAS le 20 juillet 2014.

Ses héritiers ont tous renoncé à la succession suivant déclarations en date des 1<sup>er</sup> et 02 octobre 2014 auprès du Greffe du Tribunal de Grande Instance d'AGEN.

Par jugement en date du 27 mai 2016, la succession de Madame DELPUCH a été déclarée vacante par le Tribunal de Grande Instance de AGEN et le service du Domaine nommé curateur à la succession.

## 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 chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble 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**

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par le cabinet AGENDA DIAGNOSTICS sis à MARMANDE (47200) 67 avenue Pierre Buffin. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

#### **Pour les parties privatives**

##### En ce qui concerne le lot 326

- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

##### En ce qui concerne le lot 365

- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.

Le lot n'étant pas usage d'habitation il n'y a pas lieu à établir les autres diagnostics.

#### **Pour les parties communes**

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

- Diagnostic amiante.

#### **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.

En ce qui concerne le lot 326

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif, et déclare en faire son affaire personnelle.

En ce qui concerne le lot 365

Le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

**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.

**DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

**Assainissement**

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

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

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

L'**ACQUEREUR** est informé par le notaire soussigné, 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 risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

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 : **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR)**

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

Le montant de la consignation est de 20 % du montant de la mise à prix, soit quatre mille euros (4.000,00 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 avec un minimum de CINQ CENTS EUROS (500 €)
- 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 à titre indicatif sur la base d'une adjudication à 20.500 €, une provision sur frais globale qui correspond sauf à parfaire ou à diminuer à 5.770,00 euros, prorata des charges du trimestre en cours et de la taxe foncière de l'année en cours à rembourser au vendeur en sus et avance de trésorerie à reconstituer.

**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.

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

Il est précisé que les ventes par adjudication sont exclues du champ d'application des articles L.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.

#### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION ET DE DELAI DE REFLEXION**

Conformément à l'article L. 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, les présentes ne sont pas soumises à droit de rétractation ou à délai de réflexion visés par les dispositions de l'article L. 271-1 du Droit de la Construction et de l'Habitation.

#### **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**

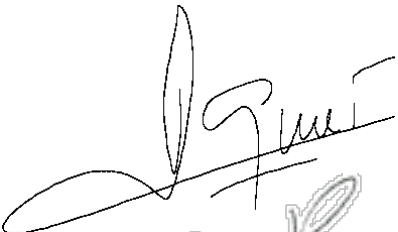
Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **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.

<p><b>M. GRUET Jean-François</b>  <b>représentant de la ETAT a signé</b>  à AGEN  le 29 avril 2019</p>	
<p><b>et le notaire Me ROUX JEROME a signé</b>  à L'OFFICE  L'AN DEUX MILLE DIX NEUF  LE VINGT NEUF AVRIL</p>	