

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des Créées du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN UN LOT

A AUBERVILLIERS (93300) 92 avenue Victor Hugo, dans une résidence « étudiants », un studio au 3^{ème} étage, escalier A.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La Société dénommée [REDACTED], anciennement dénommée [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), Société Anonyme au capital de [REDACTED], identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED], dont le siège social est [REDACTED] [REDACTED] agissant elle-même poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat la SCP DOMINIQUE-DROUX & BAQUET représentée par Maître Thierry BAQUET, Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 14 allée Michelet 93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS.

Laquelle se constitue sur la présente procédure et ses suites.

EN PRESENCE OU EUX DUMENT APPELES DE :

1/ Monsieur [REDACTED], né le [REDACTED] à [REDACTED] ([REDACTED]), de nationalité française, divorcé de Madame [REDACTED] [REDACTED], domicilié chez Madame [REDACTED] [REDACTED]

N'ayant pas constitué d'avocat.

2/ Madame [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED] ([REDACTED]), de nationalité française, divorcée de Monsieur [REDACTED], demeurant [REDACTED]

N'ayant pas constitué d'avocat.

EN EXECUTION :

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], susnommés, se sont mariés le [REDACTED] à la Mairie de [REDACTED] de [REDACTED], sans contrat de mariage préalable à leur union, et ont divorcé.

Par acte authentique établi le 30 mars 2012 reçu par Maître BONNAVE Notaire à LILLE, ils avaient acquis les biens immobiliers présentement mis en vente.

Aux termes d'un acte de liquidation de communauté en date du 5 mars 2018, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] susnommés, ont établi une convention d'indivision portant sur lesdits biens.

La communauté a été liquidée par acte notarié reçu par Maître de la BASTIE, Notaire à VINCENNES, le 5 mars 2018, publié le [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED] contenant convention de divorce.

Par arrêt devenu définitif le 3 mars 2021 la Cour d'Appel de PARIS a condamné Monsieur [REDACTED] au paiement à la [REDACTED] de la somme de 73 297,05 Euros avec intérêts au taux de 4,79% l'an à compter du 10 octobre 2018 et de la somme de 1 200 Euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Par acte d'Huissier en date du 27 décembre 2022, la [REDACTED] anciennement [REDACTED], a fait délivrer à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED], une assignation demandant l'autorisation de vendre sur licitation le studio présentement mis en vente.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] susnommés, ne comparaisant pas, l'affaire a été appelée à l'audience de clôture le 9 février 2023.

Par jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, 1^{ère} Chambre – Cabinet K, le 13 avril 2023, signifié les 26 et 31 mai 2023, et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non- appel délivré par la Cour d'Appel de PARIS le 3 août 2023, la licitation du studio présentement mis en vente, a été ordonnée.

Eme volé

Ledit jugement a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1 le 31 juillet 2023 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED]

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

PAR CES MOTIFS,

Statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort, le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de Créteil :

Ordonne qu'aux requêtes, poursuites et diligences de la partie la plus diligente, en présence des autres parties ou elles dûment appelés, il soit procédé aux opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] sur le bien immobilier situé au 92, avenue Victor Hugo à Aubervilliers, cadastré section R n° 16 pour une contenance de 22 a 45 ca ;

Préalablement et pour y parvenir

Ordonne à la diligence de la [REDACTED] la vente par licitation du bien immobilier, sur la mise à prix de 50 000 euros avec faculté de baisse du quart, du tiers puis de moitié à défaut d'enchère ;

Dit qu'il incombera à la partie la plus diligente :

* de constituer avocat dans le ressort du tribunal du lieu de situation de l'immeuble afin qu'il dépose le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal,

* de communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du tribunal ;

Dit que la vente interviendra dans les conditions prévues aux articles 1271 à 1281 du code de procédure civile, et des articles R.322-39 à R.322-49, R.322-59, R.322-61, R.322-62 et R.322-66 à R.322-72 du code des procédures civiles d'exécution, relatives aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble ;

Désigne Maître Lamandin, commissaire de justice à Aubervilliers, qui pourra se faire assister d'un géomètre, de toute personne qualifiée en matière de diagnostic ainsi que d'un serrurier et de deux témoins majeurs afin d'établir le procès-verbal de description, le certificat des surfaces habitables et l'ensemble des diagnostics légaux, e de faire visiter les lieux dans la quinzaine précédent la vente pendant une durée d'une heure ;

Rappelle que les parties peuvent à tout moment de la procédure convenir d'une vente de gré à gré ;

Désigne Maître Pennetier, notaire au Perreux-sur-Marne, pour procéder à l'ensemble des opérations ainsi qu'à la répartition du prix d'adjudication entre les ayants droits ;

Rappelle que le notaire dispose de la faculté d'interroger le FICOBA et le FICOVIE, sans que le secret professionnel puisse lui être opposé ;

3ème rôle

Commet tout juge de la 1ère chambre du tribunal de grande instance de Créteil pour surveiller ces opérations ;

Rappelle que le notaire est désigné à titre personnel et qu'en cas d'empêchement d'agir personnellement, son remplacement doit être demandé au juge commis pour surveiller les opérations ;

Dit qu'en cas de carence des parties, le notaire devra procéder conformément à l'article 841-1 du code civil après sommation de la partie défaillante ;

Rappelle que les parties peuvent à tout moment abandonner les voies judiciaires et procéder au partage à l'amiable ;

Rappelle que le notaire exercera sa mission conformément aux articles 1364 à 1376 du code de procédure civile ;

Rappelle qu'aux termes de l'article R. 444-61 du code de commerce, le notaire doit être, préalablement à la signature de l'acte, intégralement provisionné du montant de ses émoluments, des frais et des débours et qu'à défaut, il ne peut commencer sa mission ;

Rappelle que le notaire est désigné à titre personnel et qu'en cas d'empêchement d'agir personnellement, son remplacement doit être demandé au juge commis pour surveiller les opérations ;

Renvoie l'affaire à l'audience du juge commis du 9 novembre 2023 à 11h00 pour justification du versement des émoluments du notaire et point sur l'état d'avancement des opérations ordonnées ;

Invite les parties sous peine de radiation et le notaire à renseigner le juge commis un mois avant cette date sur l'état d'avancement de ces opérations ;

Condamne M. [REDACTED] aux entiers dépens de la présente instance ;

Dit que les dépens seront être employés en frais privilégiés de liquidation et partage ;

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette le surplus des demandes plus amples ou contraires formées en demande ou en défense ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe le 13 avril 2023.

Et Nous avons signé avec le Greffier,

LA GREFFIÈRE



LA JUGE AUX AFFAIRES FAMILIALES
Extrait des minutes du greffe
du Tribunal Judiciaire de Créteil

EN CONSÉQUENCE
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Mande et Ordonne :
A tous Huissiers de justice, sur ce requis,
de mettre la présente décision à exécution.
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs
de la République près les Tribunaux Judiciaires
d'y tenir la main.
A tous Commandants et Officiers de la
Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en
seront légalement requis.



Expédition certifiée conforme à l'original

délivrée le 2.5.23



DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier dénommé Résidence Nicolas de Condorcet sis à AUBERVILLIERS (93300 – Seine Saint Denis) 92 avenue Victor Hugo et rue de la Gare,

Cadastré section R numéro 16 pour une contenance de 22a 45ca,

Comprenant notamment un Lot de Volume numéro 3 consistant en un ensemble de locaux à usage de bureaux, résidence étudiante et parkings,

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

MIS EN VENTE

Dans le volume numéro TROIS (3) :

LE LOT NUMERO TROIS MILLE SOIXANTE ET ONZE (3071) de l'état descriptif de division, savoir :

Un studio portant le numéro 319, accessible par l'escalier A et les ascenseurs A et B, dans le dégagement A et C, situé au 3^{ème} étage, comprenant : pièce principale avec coin cuisine, et salle d'eau avec water-closet.

Et les 51 /10 027èmes des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 24 novembre 2023 par Maître Jérémy ROCHE, Commissaire de Justice à AUBERVILLIERS, dont copie est donnée ci-après.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Stéphane Roche

OBSERVATION

1/ **Cet ensemble immobilier** a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes aux termes d'une ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY le 2 avril 2008 publiée au 2^{ème} bureau des Hypothèques de NOISY-LE-SEC le 26 février 2009 sages 9304P02 volume 2009 P numéro 1072.

Modificatif établi par Maître LETULLE, Notaire à PARIS, le 27 octobre 2011 publié le 17 novembre 2011 sages 9304P02 volume 2011P numéro 7357, suivi d'une attestation rectificative publiée le 29 novembre 2011 sages 9304P02 volume 2011 P numéro 7600.

2/ **Le lot VOLUME TROIS (3)** a fait l'objet d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître BONNAVE, Notaire à LILLE, le 29 novembre 2011 publié le 14 décembre 2011 sages 9304P02 volume 2011 P numéro 7963.

Modificatif établi par Maître BONNAVE, Notaire à LILLE, le 26 juin 2014 publié le 28 février 2022 sages 9304P01 volume 2022 P numéro 5503.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

3°) Aux termes de l'acte acquisitif reçu par Maître Frédéric BONNAVE, Notaire à LILLE, le 30 mars 2012, il a été mentionné ce qui suit :

« Zone d'Aménagement concerté de CANAL – PORTE D'AUBERVILLIERS »

« L'ensemble immobilier sus désigné est situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Canal - Porte d'Aubervilliers » formant l'îlot numéro B4 de ladite ZAC dont les pièces organiques ont fait l'objet d'un acte de dépôt au rang des minutes de Maître Xavier PILLEBOUT, Notaire à SAINT DENIS (93210).

6ème vol

« Conformément aux dispositions de l'articles R 261-13 du Code de la construction et de l'habitation, un plan coté des lots privatifs ci-dessus désignés, est demeuré joint Et annexé après mention. Une notice indiquant les éléments d'équipements propres auxdits locaux est demeurée annexée à un acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire, en date du 07 novembre 2011. »

.....

« DISPOSITIONS PARTICULIERES

« 1 – Information de l'acquéreur

« Destination – L'ensemble immobilier est destiné, sous les conditions énoncées au chapitre II ci-après à l'**usage principal de résidence services** au sens des articles 41-1 à 41-5 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, ci-après littéralement reproduit :

« Article 41-1 - "Le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, (l'aide Ott de loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.

« Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles."

« Article 41-2 - "Le syndicat des copropriétaires de "résidence-services", mis en place dans les conditions prévues à l'article 41-1, ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical. L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.

« Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu'elle est confiée à un tiers. Dans ce cas, il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale."

« Article 41-3 - "Les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1.

« Toutefois, les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété."

Fine role

« Article 41-4 - "Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 et, le cas échéant, à celle prévue au dernier alinéa du même article."

« Article 41-5 - "Si l'équilibre financier d'un ou de services mentionnés à l'article 41-1 est gravement compromis et après que l'assemblée générale s'est prononcée, le juge statuant comme en matière de référé, saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension, soit la suppression de ce ou de ces services."

La résidence est destinée principalement à l'usage de résidence meublée avec services pour étudiants au sens de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts crée par l'article 90 V de la Loi n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 de finances pour 2009, et de ses textes subséquents, le tout conformément à l'instruction n° 5 B-2-10 du 29 décembre 2009: au sein de laquelle il sera fourni au moins trois des quatre prestations de services prévues par l'article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts, soit le petit-déjeuner, la fourniture de linge de maison, l'accueil et le nettoyage régulier des locaux, et destiné accessoirement à usage d'habitation. A cet effet, l'immeuble sera géré par un exploitant unique, avec lequel les différents propriétaires seront liés par un bail commercial.

En outre, compte-tenu des dispositions législatives précitées, le présent règlement comporte l'obligation durable pour l'ensemble de l'immeuble, de location des appartements meublés, pour une durée qui ne saurait être inférieure à 9 ans.

Cet immeuble sera aussi destiné accessoirement à l'usage de bureaux, notamment pour les locaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Observation étant ici faite que conformément à la Loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation publiée au journal officiel du 2 juillet 2010, en son article 28 relatifs aux documents publicitaires relatifs aux investissements éligibles notamment aux dispositifs • dits "SCELLIER" et "BOUVARD" (articles 199 septvicies et 199 sexvicies du code général des impôts), le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR que le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

« **Bail à consentir par l'acquéreur** - L'acquéreur s'oblige à donner à bail à titre commercial au plus tard le jour de leur livraison, les locaux par lui présentement acquis pour une durée minimale de NEUF années entières et consécutives, précédée ou non d'une période intercalaire, au locataire unique de la résidence services.

8ème not

Ce bail résultera d'un acte sous seing privé.

Le preneur sera autorisé à consentir toutes sous-locations conformes à la destination prévue par le bail, c'est à dire à usage de logement meublé, selon les prescriptions du bail.

Le locataire exercera dans le ou les locaux vendus l'activité d'exploitation de résidence meublée avec services, consistant en la sous location meublée des biens pour des périodes de temps déterminées, et offrira, en plus de l'hébergement, le petit déjeuner, le nettoyage quotidien des locaux, la fourniture du linge de maison et la réception de la clientèle, ou au moins trois des quatre services ci-dessus conformément aux dispositions de l'article 261-D.4 b) et c) modifiés du Code Général des Impôts, imposable de plein droit à la T.V.A. à ce titre.

Taxe sur la valeur ajoutée (TVA) et Résidence meublée avec services - Les locations de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée.

Toutefois cette exonération comporte des exceptions, en vertu de l'article 261-D-4° du code général des impôts ci-après littéralement rapportées :

"4° Les locations occasionnelles permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation.

" Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

a) Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement de touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins 9 ans à un ou plusieurs exploitants qui ont souscrit un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ;

b) Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectué à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception même non personnalisée, de la clientèle ;

c) Aux locations de locaux nus meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'hébergement qui remplit les conditions fixées " a " ou au " b ", à l'exclusion de celles consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction."

Conséquences fiscales résultant de l'interruption du contrat de location de 9 années minimum - Le Notaire soussigné a informé l'acquéreur des conséquences fiscales résultant de l'interruption du contrat initial de location de neuf années au moins, et, notamment, de l'obligation de reverser intégralement au trésor la taxe irrégulièrement déduite en contrepartie d'activité réputée non soumise à la taxe sur la valeur ajoutée depuis le début de l'exploitation (article 271 du CGI).

En cas d'interruption du contrat initial de location après la neuvième année, il sera redevable d'une fraction de la taxe antérieurement déduite.

Jouissance - Comme indiqué ci-dessus et compte tenu du bail commercial à intervenir l'acquéreur prendra la jouissance des lieux par la perception des loyers à son profit, et ce à partir de la date stipulée audit bail.

Toutefois pour permettre la prise de jouissance l'acquéreur donne dès à présent tous pouvoirs au gestionnaire de la résidence services à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clés de locaux et mobiliers vendus.

Mandat fiscal - L'acquéreur en accord avec le vendeur fera appel à tout cabinet compétent, pour mettre en forme les documents relatifs à la demande de remboursement de crédit de TVA aux déclarations obligatoires en matière de TVA et aux demandes de renseignements

9ème vol

y afférentes de l'administration, le mandat ainsi donné à ce cabinet ne confèrera pas à celui-ci la qualité de représentant fiscal.

Dans le cas où un changement interviendrait dans la réglementation en vigueur entraînant une diminution du montant de la TVA pouvant être remboursée, le régime normal de déduction pourrait s'appliquer pour la différence.

2 - Dispositions des articles 207 de l'Annexe II et 257 Bis du Code général des impôts

Sont ici rappelées les dispositions de l'article 207 de l'annexe II et de l'article 257 bis du code général des impôts, ci-après littéralement reproduits par extrait :

207 annexe II - " II. - 1. Pour les biens immobilisés, une régularisation de la taxe initialement déduite est opérée chaque année pendant cinq ans, dont celle au cours de laquelle ils ont été acquis, importés, achevés, utilisés pour la première fois ou transférés entre secteurs d'activité constitués en application de l'article 209.

2. Chaque année, la régularisation est égale au cinquième du produit de la taxe initiale par la différence entre le coefficient de déduction de l'année et le coefficient de déduction de référence mentionné au 2 du V. Elle prend la forme d'une déduction complémentaire si cette différence est positive, d'un reversement dans le cas contraire.

3. Par dérogation à la durée mentionnée au 1 et à la fraction mentionnée au 2, cette régularisation s'opère pour les immeubles immobilisés par vingtième pendant vingt années.

4. La régularisation doit être effectuée avant le 25 avril de l'année suivante. Aucune régularisation n'est effectuée si la différence entre le produit des coefficients d'assujettissement et de taxation de l'année, d'une part, et le produit des coefficients d'assujettissement et de taxation de référence mentionnés au 2 du V, d'autre part, n'est pas supérieure, en valeur absolue, à un dixième."

257 bis - "Les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la taxe sur la valeur ajoutée, sont dispensées de celle-ci lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

Le bénéficiaire est réputé continuer la personne du cédant, notamment à raison des régularisations de la taxe déduite par ce dernier, ainsi que, s'il y a lieu, pour l'application des dispositions du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 A."

En outre, il résulte des dispositions du rescrit fiscal, délivré par la Direction de la législation fiscale, le 12 septembre 2006 sous le numéro 2006/34, que " la dispense de taxation s'applique aux cessions d'immeubles attachés à une activité de location immobilière avec reprise ou renégociation des baux en cours, qui interviendraient entre deux bailleurs redevables de la TVA au titre de cette activité dès lors que ces cessions s'inscrivent dans une logique de transmission d'entreprise ou de restructuration réalisée au profit d'une personne qui entend exploiter l'universalité transmise".

IL DEMEURE EXPRESSEMENT CONVENU QUE :

1°/ Au cas où l'Administration demanderait une caution, conformément à l'instruction BOI 12A-4-80 du 21 Avril 1980, pour effectuer le paiement, le VENDEUR s'engage de manière ferme et irrévocable à produire, à ses frais, au nom et pour compte de l'ACQUEREUR cette caution, dans les trois semaines de la demande.

2°/ L'ACQUEREUR devra également fournir à l'Administration toutes les justifications et pièces nécessaires dans les huit jours de la demande qui pourrait en être faite. Cette même obligation est faite au VENDEUR.

3°/ Dans le cas où l'ACQUEREUR ne serait pas fiscalement domicilié en France ou dans un état membre de l'UNION EUROPEENNE, il devra pour bénéficier de ce remboursement de la T.V.A. avoir désigné un représentant fiscal en France.

Pour les non résidents membres de l'UNION EUROPEENNE, ils devront désigner un simple mandataire fiscal.

No sur vol

4°/ Si le remboursement de la T.V.A. était refusé par l'Administration par suite de la faute ou de la négligence de l'ACQUEREUR à remplir une des conditions ci-dessus, ou d'une impossibilité tenant à lui, ou encore d'un changement de législation, l'ACQUEREUR s'engage d'ores et déjà, à assumer les conséquences, notamment auprès de tout organisme prêteur.

5°/ Une fois le remboursement de la T.V.A. obtenu, l'exploitation avec services para hôteliers restera de la responsabilité de l'exploitant sans que la responsabilité du VENDEUR puisse être recherchée en cas de remise en cause du régime de la T.V.A du fait de l'exploitant ou de sa défaillance éventuelle

.....

INSTALLATIONS CLASSEES

Aux termes de l'acte de vente en date du 27 octobre 2011, ci-dessus analysé, il a été stipulé ce qui suit littéralement retranscrit :

Le notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

" 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. "

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît:

I / sur l'historique

- qu'une installation de fabrication de peintures a été exploitée sur les lieux objet des présentes.

Il résulte du mémoire en réhabilitation établi par la société ERM France en février 2010, l'étude historique ci-après littéralement relatée :

o 1869-1919

Le site " Couleur de Tollens " à Aubervilliers est en activité depuis 1869. A la suite d'une enquête de Commodo-Incommodo réalisée en 1869, la société Weeger et Cie exploite une fabrique de vernis avec cuisson d'huile (utilisation d'essence de térébenthine et d'essence (DU-dépôt de liquide inflammable; deux réservoirs dans la limite de 6000 L)). Weeger et Compagnie fabriquait du "blanc broyé" qui était un mélange d'huile de lin et de pigments (oxydes de titane et de zinc, sulfate de baryte) et qui constituait la base de la peinture.

o 1919-1989

En 1919, l'exploitant change et devient la société Kiffer et Hamaide. Un nouvel arrêté préfectoral est émis en 1926 (fabrication de peinture et utilisation de white spirit, pétrole, alcool dénaturé, térébenthine et benzène). Déjà en 1926, l'extension du site est la même qu'aujourd'hui et les bâtiments sont dans la configuration de la Figure 3. En 1935, l'installation côté Rue de la Gare de deux cuves enterrées de mazout de 5000 L chacune est déclarée. Quatre cuves à solvants (2 cuves de 4000 L, une de 2500 L et une de 1000 L) sont présentes côté Avenue Victor Hugo. En 1960, des cuves aériennes d'huile (5 cuves de 4000 L, une de 3000 L, 3 de 2500 L et une de 1500L) sont présentes dans la cour côté Rue de la Gare. En 1961, un nouvel arrêté préfectoral regroupant les différents textes adressés au site est émis (utilisation d'essence, fuel, white spirit). La production de peinture utilisait de l'essence de térébenthine comme solvant puis du white spirit. Entre 1979 et 1990, le bâtiment du laboratoire situé côté Rue de la Gare ainsi que la réserve de vernis sont démantelés et un grand hangar est construit (configuration actuelle).

o 1989-1996

11ème rôle

En 1989, la société Kiffer et Hamaide est rachetée par Lafarge Peintures et 3 ans plus tard la production de peinture est arrêtée. Entre 1993 et 1995, les installations sont démantelées. Les cuves de stockage aériennes de résine glycéro, styrène acrylique et de résines acryliques sont démantelées en même temps que les installations de production. Les bâtiments situés du côté de l'Avenue Victor Hugo (garage, vestiaire, maison du gardien) sont détruit pour faire un parking. En 1995, un diagnostic de sol a été réalisé par ICF Environnement. Le rapport d'ICF indique que la cuve enterrée de gasoil ainsi que les cuves enterrées de white spirit et toluène situées dans la cour côté avenue Victor Hugo ont été démantelées.

o 1996-2010

Depuis 1996, le site est utilisé uniquement pour une activité de bureau et le stockage et la vente de peinture. En 2005, Lafarge Peintures change de nom et devient MATERIS PEINTURES. En 2010, le site cesse complètement d'être exploité.

- Qu'il résulte de l'interrogation de la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services - BASIAS :

Une fiche détaillée d'information portant le numéro IDF 93 01 402 dont une copie imprimée en date du 24 octobre 2011 est demeurée ci-jointe et annexée après mention,

- Qu'il résulte de l'interrogation de la Base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif : Que le bien vendu ne figure pas sur la liste des sites de la Commune d'AUBERVILLIERS figurant dans une fiche d'information dont une copie imprimée en date du 24 octobre 2011 est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Une copie de ces documents est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

2 / sur la situation administrative

- que cette installation a été classée sous le régime de l'autorisation par arrêté n° I-534 de la Préfecture de Police, en date du 18 avril 1961, sous les rubriques numéro 232-A-2 et 258-A-1 de la nomenclature des installations classées.

- que du fait des produits mis en œuvre et/ou stockés sur le site, l'installation était soumise à déclaration, sous la rubrique numéro 253 de la nomenclature des installations classées.

- que depuis 1996, l'activité de l'atelier de fabrication de peintures est arrêtée.

- la déclaration de cessation d'activité a fait l'objet d'une notification en préfecture le 29 décembre 1998, par la transmission d'un dossier de cessation d'activité établi le 4 décembre 1998 par la société DAMES & MOORE, sis à NANTERRE (92000), 87 avenue François Arago, dont une copie est demeurée annexée à l'acte de promesse de vente du 15 avril 2010 sus visé.

- un courrier du service technique d'inspection des installations classées daté du 9 juillet 2002 atteste de la réception de ce dossier.

Un extrait de ce courrier est ci-après littéralement relaté :

" Description du site et des activités

Les formations géologiques en place sont recouvertes de remblais dont l'épaisseur varie de 4 à 6 m. La première nappe des calcaires de Saint-Ouen qui était à - 10 m en 1973 est à - 7 m en 1998 m.

Le site comprenait des cuves enterrées en fosses de gasoil, toluène, white spirit, des cuves aériennes de styrène, résines glycéro. Les cuves enterrées ont été enlevées en 1970 sans qu'il y ait eu contrôle de la pollution éventuelle du sous-sol.

La société Weeger & Compagnie utilisait des oxydes de titane et zinc, du sulfate de baryum, du lithopone.

Kiffer & Hamaide fabriquait des peintures prêtes à l'emploi pour le grand public. Après un incendie en 1962, la société ne cuisait plus huiles et résines mais les achetait prêtes à l'emploi.

AE *role*

La fabrication de peinture a cessé en 1992. Les installations ont été transférées vers d'autres sites. Le site d'Aubervilliers n'était plus qu'un magasin de stockage et de vente de peintures, approvisionné par le dépôt central de Gennevilliers.

Les solvants utilisés dans les peintures étaient l'essence de térébenthine au départ puis le white spirit puis l'eau. La production maximum du site était de 4 000 à 5 000 tonnes par an. Lors de l'arrêt des activités industrielles, les installations ont été démantelées, les cuves de stockage ont été enlevées ou neutralisées (Sfanid' Renov'Cuves s'en est chargé), les déchets ont été éliminés, une étude diagnostique de sol a été faite.

Etude diagnostique

Des investigations avaient été faites par ICF Environnement en 1995 (rapport 66679/A) qui avait relevé une pollution localisée par les HCT (6 773 mg/kg) et les BTEX (300 mg/kg) près des cuves. Dans un sondage a été trouvé du plomb à une concentration de 1 130 mg/kg. Aucune investigation n'a été faite sur la nappe.

Aucun travaux complémentaires n'ont été prévus car l'activité de vente de peintures continue pour l'instant. Une investigation plus fine sera réalisée à l'arrêt définitif du site.

CONCLUSION

1) La déclaration de cessation d'activité accompagné du dossier d'un mémoire sur le site a été fourni début janvier 1999.

2) Seule reste sur le site une activité de vente de peintures prêts à l'emploi

3) Les cuves de résines et solvants ont été démantelées ou neutralisées. Une pollution localisée et peu importante a été relevée à l'emplacement des anciennes cuves.

4) L'exploitant s'est engagé à réaliser une étude plus complète à l'arrêt définitif du site d'Aubervilliers. "

Une copie de ce courrier est demeurée annexée à l'acte de promesse de vente du 15 avril 2010 sus visé.

- que le VENDEUR a reçu de la Préfecture de la Seine Saint Denis, Direction du Développement Local et des Actions de l'Etat, Bureau de l'environnement, un courrier en date à BOBIGNY du 14 octobre 2011 actant que le VENDEUR a accompli les démarches relatives à la cessation d'une activité classée et la remise en état du site.

Une copie de ce courrier est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

3 / sur la pollution

- que l'activité exercée dans le BIEN a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- qu'il a été déposé ou utilisé sur le terrain des déchets ou substances quelconques directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- qu'il a connaissance de dangers ou d'inconvénients importants résultant de l'exploitation, et notamment des incidents suivants, tels que recensés dans le mémoire en réhabilitation établie par la société ERM France en février 2010, ci-après littéralement relaté :

o 1958: rejet illégal d'hydrocarbures, phénols et chlore;

o Mars 1960 : Rejet d'une quantité anormale de matières en suspension dans les eaux résiduaires;

o Août 1962 : Incendie aux abords de l'atelier de cuisson de vernis. Les dépôts de liquides inflammables ont brûlé;

o Avril 1973 : Rejet au réseau d'assainissement de résidus pâteux;

o Novembre 1973 : Percement du réservoir souterrain de White spirit répandu dans l'ensablage, réservoir vidé et sable évacué. Il est demandé que les réservoirs soient changés;

o Juillet 1989 : Déversement accidentel d'un bidon de peinture (hydrocarbures dans les eaux résiduaires). "

13ème rôle

-qu'il résulte du mémoire en réhabilitation établi en février 2010, dont un extrait est ci-après littéralement relaté, que la société ERM France a identifié les Aires Potentiellement Impactées par Ici pollution :

" 3.4 IDENTIFICATION DES AIRES POTENTIELLEMENT IMPACTÉES (API)

Suite à la visite du site en nicU 2009, et à l'étude de l'ensemble des documents consultés (anciens rapports, photographies aériennes et archives du STIIC), ERM a pu identifier un total de onze (11) Aires Potentiellement Impactées (API). La Figure 3 présente l'emplacement des API identifiées. Les API sont décrites ci-dessous:

oAPI 1: Ancienne cuve enterrée de 2800 L d'essence, remplacé ensuite par du gasoil;

oAPI 2 : Anciennes cuves enterrées de solvants (2 cuves de 4000 L, une de 2500 L et une de 1000 L contenant white spirit, essence, toluène) disposées dans une fosse.

D'après les données historiques, cette fosse est présente depuis 1926 et le réservoir de white spirit aurait été percé en 1973;

oAPI 3 : Cuve à fiuel aérienne sur rétention;

oAPI 4 : Atelier de broyage des blancs;

oAPI 5: Atelier de fabrication de la peinture et API 5bis : Stockages aériens de résine styrène acrylique;

oAPI 6 : Emballage des peintures;

oAPI 7: Stockages aériens d'huiles (5 cuves de 4000 L, une de 3000 L, 3 de 2500 L et une de 1500L);

oAPI 8 : Stockage des résilies (sous sol) ;

oAPI 9 : Une fosse contenant une cuve de 10 000 L de mazout et 3 bacs de décantation pour le traitement des eaux résiduaires. D'après les données historique, le réservoir de 10 000 L cuirait remplacé en 1971 deux réservoirs de 5 000 L de mazout qui auraient été installés entre 1932 et 1934 et les bacs décanteurs auraient été installés après 1973;

oAPI 10 : Réserve de vernis;

oAPI II : Collecteur des eaux pluviales. "

-qu'il résulte du mémoire en réhabilitation établi en février 2010, dont un extrait est ci-après

littéralement relaté, les conclusions suivantes sur l'état de contamination :

5.6 CONCLUSIONS SUR L'ETAT DE CONTAMINATION

Les résultats d'analyses mettent en évidence:

oDes concentrations en métaux supérieures aux valeurs indicatives de comparaison (VIC), et plus particulièrement en baryum, cadmium, cuivre, mercure, plomb, sélénium et zinc. Le baryum, le plomb et le zinc constituaient une des bases des peintures et leur présence à des teneurs notables au droit du sondage SB6 (anciennes cuves aériennes) indique donc un impact du sous sol lié à l'activité du site. Les autres teneurs en métaux détectées peuvent être liées aux remblais sur le site et ne sont pas indicatives d'un impact lié aux activités du site.

oDes zones impactées (sol et gaz du sol) par des hydrocarbures totaux (HCT) qui sont principalement autour des cuves enterrées et à côté du collecteur d'eau pluviale défectueux.

oDes concentrations en BTEX supérieures aux VIC, notamment en toluène, pour les sols à côté des cuves enterrées. 7

oDes concentrations en solvants chlorés dépassant les VIC dans les sols (à côté de la cuve enterrée de mazout et au niveau des anciens stockages aériens). Des solvants chlorés ont également été détectés dans les gaz de sol à proximité de la cuve aérienne de fiuel et dans Ici partie nord du bâtiment de production, sans que la présence d'une source soit confirmée par les sondages de sol.

oCertains composés ont été détectés dans les eaux souterraines à des teneurs dépassant les valeurs de référence adoptées. Néanmoins, les teneurs restent modérées, et ne sont pas indicatives d'un impact majeur du site sur la nappe superficielle.

4 /sur la dépollution et la remise en l'état

M. T. N. N.

- qu'il résulte du Mémoire en réhabilitation établi en février 2010 par ERM que celui-ci " présente la synthèse des études historiques et environnementales, l'ensemble des investigations de terrains réalisées par ERM, et les mesures de gestion préconisées dans un scénario d'usage industriel du site. Les études et la préparation du plan de gestion ont été menées en accord avec les circulaires du 8 février 2007. "

- qu'il résulte également du mémoire en réhabilitation établi en février 2010 par ERM, dont un extrait est ci-après littéralement relaté, les conclusions et recommandations suivantes :

" 8 CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

ERM a été sollicitée par la société MATERIS PEINTURES pour préparer le mémoire de réhabilitation de son site " Couleur de Tollens" implanté à Aubervilliers (93), dans le cadre de la cessation d'activité de ce site soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Le site, d'une superficie totale de 2 200 m², est localisé dans une zone commerciale et industrielle. Le site fabriquait depuis 1869 des vernis et des peintures. Les activités de fabrication ont cessé en 1992 et la cessation d'activité a été notifiée en décembre 1998 par l'exploitant via un dossier de cessation d'activité rédigé par Dames & Moore. Les conclusions du STIIC sur ce dossier sont résumées dans un courrier daté du 9 juillet 2002 qui précise que des investigations complémentaires devront être réalisées à l'arrêt définitif du site.

Au niveau du site, les terrains présents correspondent, sous une couche de remblais anthropiques, à la formation des calcaires de St Ouen. La première nappe s'écoule dans les calcaires marneux altérés de cette formation, vers environ 8 m de profondeur. Cette nappe s'écoule vers le sud-ouest, en direction de la Seine. D'après les données disponibles, la nappe des calcaires de St Ouen n'est pas utilisée pour un usage sensible.

A l'issue de l'étude historique, plusieurs API (Aires potentiellement Impactées) ont été identifiées (cuves enterrées, anciens stockages aériens, collecteur d'eaux pluviales défectueux, ...).

Les investigations réalisées entre juin, juillet et décembre 2009 ont consisté en :

o La réalisation de vingt-et-un (21) sondages de sol (CS1 à CS21) à une profondeur maximale de 1,6 m localisés en fonction d'une grille englobant l'ensemble du site. Au total, 21 modules Gore-Sorbet® ont été posés, retirés et analysés pour évaluer la qualité des gaz du sol et identifiées les zones Sources ;

o La réalisation de neuf (9) sondages de sol (SB1 à SB9) à une profondeur maximale de 9,6 m localisés au droit ou à proximité immédiate des API identifiées;

o La réalisation de trois (3) piézomètres entre 9,5 et 10,5 m de profondeur (PZ1 à PZ3) : pz1 à l'aval hydraulique du site et pz2 et pz3 dans la partie nord (amont hydraulique) du site;

o La collecte de vingt-trois (23) échantillons de sol pour analyse en laboratoire ;

o La collecte et l'analyse en laboratoire de trois (3) échantillons d'eau souterraine lors de 2 campagnes de prélèvement les 28 juillet et 29 décembre 2009.

Les résultats d'analyses ont mis en évidence les impacts suivants:

o Des concentrations en métaux supérieures aux valeurs indicatives de comparaison (VIC), et plus particulièrement en baryum, cadmium, cuivre, mercure, plomb, sélénium et zinc .. Le baryum, le plomb et le zinc constituaient des bases des peintures et leur présence à des teneurs notables au droit du sondage SB6 (anciennes cuves aériennes) indique donc un impact du sous sol lié à l'activité du site. Les autres teneurs en métaux détectées peuvent être liées aux remblais sur le site et ne sont pas forcément indicatives d'un impact lié aux activités du site.

o Des zones impactées (sol et gaz du sol) par des hydrocarbures totaux (HCT) qui sont principalement autour des cuves enterrées et à côté du collecteur d'eau pluviale défectueux.

o Des concentrations en BTEX supérieures aux VIC, notamment en toluène, pour les sols à côté des cuves enterrées.

o Des concentrations en solvants chlorés dépassant les VIC dans les sols (à côté de la cuve enterrée de mazout et au niveau des anciens stockages aériens). Des solvants chlorés ont

15ème rôle

également été détectés dans les gaz de sol à proximité de la cuve aérienne de fuel et dans la partie nord du bâtiment de production, sans que la présence d'une source soit confirmée par les sondages de sol.

o Certains composés ont été détectés dans les eaux souterraines à des teneurs dépassant les valeurs de référence adoptées. Néanmoins, les teneurs restent modérées, et ne sont pas indicatives d'un impact majeur du site sur la nappe superficielle.

Sur la base de ces résultats, ERM recommande plusieurs mesures de gestion sur le site en fonction des problématiques identifiées:

o Quatre structures enterrées (cuves et trois bacs de décantations) : dégazage, inertage et retrait de la totalité des cuves enterrées et vidange des bacs de décantation puis excavation des terres au niveau des sondages de sol impactés, vérification de l'état des bords et fonds de fouilles par des prélèvements et analyses en laboratoire pour s'assurer que les concentrations résiduelles ne dépasseront pas les CMA Génériques;

o Zone des anciens stockages aériens: une fois les bâtiments détruits, réalisation d'une série de sondages de sol selon un quadrillage afin de délimiter la surface et la profondeur impactée puis excavation des terres impactées et vérification de l'état des bords et fonds de fouilles par des prélèvements et analyses en laboratoire pour s'assurer que les concentrations résiduelles ne dépasseront pas les CMA Génériques;

o Cuve aérienne de fuel sur rétention et partie nord du bâtiment de production: enlèvement de la cuve ainsi que de la rétention puis, une fois les bâtiments démolis, réalisation d'une série de sondages de sol au droit de chacune des deux zones afin de vérifier l'absence de sources et, dans le cas contraire, de comprendre et de délimiter de façon plus précise la(les) zone(s) impactée(s). A l'issue des analyses qui seront pratiquées, les terres contaminées éventuellement identifiées pourront être excavées et une vérification de l'état des bords et fonds de fouilles par des prélèvements et analyses en laboratoire sera réalisée pour s'assurer que les concentrations résiduelles ne dépasseront pas les CMA Génériques;

o Zone du collecteur d'eau pluviale défectueux: excavation jusqu'à la nappe et dans la partie supérieure de l'aquifère (zone de battement des hautes et basses eaux) puis validation des fonds et bord de fouille par des analyses en laboratoire pour s'assurer que les concentrations résiduelles ne dépasseront pas les Concentrations Maximales Admissibles (CMA collecteur défectueux).

o Nappe superficielle: mise en place de restrictions d'usage pour assurer le non usage de la nappe superficielle au droit du site via l'instauration de Servitude d'Utilité Publique. "

Ce mémoire en réhabilitation a été adressé au Service Technique Interdépartemental d'Inspection des Installations Classées qui a accusé réception en date du 8 mars 2010, ainsi qu'il résulte de l'avis de réception de l'envoi en recommandé dont une copie est demeurée annexée à l'acte de promesse de vente du 15 avril 2010 sus visé.

L'ACQUEREUR déclare que le **VENDEUR** lui a transmis dès avant ce jour une copie du mémoire en réhabilitation établi par ERM, et en avoir une parfaite connaissance et compréhension.

Le diagnostic intitulé " mémoire en réhabilitation établi en février 2010 par ERM " ayant été établi en considération d'un usage futur " industriel ", **L'ACQUEREUR** s'engage à fournir à ses frais les études, audits et rapports complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaire en considération d'un usage futur " d'habitation et de commerce " selon les demandes formulées par l'autorité administrative ayant la compétence sur les questions de situation environnementale, de dépollution et d'usage futur du site.

L'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite compréhension du fait que la cessation d'activité entraîne des travaux de remise en état du site où l'installation était exploitée, de manière à sauvegarder les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement et à ne présenter aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage, la santé, la sécu-

16 sur 20

rité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature ou de l'environnement, la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. - qu'il a fait procéder à des travaux de dépollution et de remise en l'état du site entre le 9 mai 2010 et le 15 juin 2011, ainsi qu'il résulte du rapport de fin de travaux et l'analyse des risques résiduels numéro pl 10 0620 - VI établi le 8 juillet 2011 par la société SITA REMEDIATION dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

- qu'il a transmis ledit rapport à la Préfecture de la Seine Saint Denis, par courrier en date du 29 juillet 2011.

-qu'en réponse à une demande de la Préfecture de ici Seine Saint Denis adressée par mail le 20 septembre 2011, il a transmis à cette dernière un courrier de SITA en date du 23 septembre • 2011, apportant des informations complémentaires sur la méthodologie utilisée ; une copie du mail et de la lettre est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

-qu'il a reçu de la Préfecture de la Seine Saint Denis, Direction du Développement Local et des Actions de l'Etat, Bureau de l'environnement, un courrier en date à BOBIGNY du 14 octobre 2011 dont la teneur est ci-après littéralement relatée :

"Par courrier du 29 juillet 2011, vous m'avez transmis le rapport de traitement des sols et l'analyse des risques résiduels concernant le site situé 92, avenue Victor Hugo à Aubervilliers. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article R. 512-66-1 du code de l'environnement, vous avez accompli les démarches relatives à la cessation d'une activité classée et la remise en état du site pour un usage comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation.

J'en prends acte et vous adresse ci-joint le récépissé de déclaration de cessation d'activité. Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération."

Une copie de ce courrier est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

De façon générale, le **VENDEUR** ne garantit en aucune manière le contenu des différents rapports susvisés. **L'ACQUEREUR** déclare avoir parfaitement conscience du fait que ces rapports présentent une évaluation de l'état du **BIEN VENDU** établie sur la base de constats ponctuels, de données limitées et de la méthodologie alors applicable, qui ne permettent pas de garantir ou qualifier, de manière exhaustive, la qualité des sols, sous-sols et eaux souterraines au droit du **BIEN VENDU** ainsi que les risques ou contraintes en découlant. **L'ACQUEREUR**, au moyen des informations ci-dessus fournies par le **VENDEUR**, se reconnaît averti de l'activité ayant été exercée dans l'immeuble et des dangers ou inconvénients importants pouvant en résulter dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement. Par suite, il renonce à exercer un recours contre le **VENDEUR** à leur sujet et à se prévaloir des dispositions prévues au deuxième alinéa de cet article, l'autorisant, à défaut de ces informations, à demander soit la résolution de la vente, soit la restitution d'une partie du prix, soit la remise en état du site aux frais du vendeur lorsque son coût ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

L'ACQUEREUR garantit et indemniserà le **VENDEUR** contre tout recours ou toute réclamation, en ce compris l'intégralité de ses conséquences pécuniaires, de l'administration, de tiers, d'un sous-acquéreur sur quelque fondement que ce soit, tendant à engager la responsabilité du **VENDEUR** en raison de la situation environnementale du **BIEN VENDU**, en sorte que la responsabilité de ce dernier ne soit jamais recherchée.

De convention expresse entre les parties sans laquelle le **VENDEUR** n'aurait pas contracté, **L'ACQUEREUR** s'engage, à faire son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, de la réalisation de toutes mesures (en ce compris : études, mesures de réhabilitation ou de gestion des terres - ou autres matériaux - excavés, mesures constructives, etc.) qui s'avèreraient nécessaires du fait du changement d'usage envisagé par **L'ACQUEREUR** (par rapport à un usage

17 *Tune rôle*

Industriel identique à la dernière période d'exploitation) ou de tout autre changement d'usage ultérieur aux présentes, et à se conformer aux précautions d'usage figurant ci-après.

L'ACQUEREUR assumera toutes les conséquences liées à l'impact éventuel des travaux de construction de son projet d'aménagement sur l'état de la nappe et réalisera les mesures de surveillance et de réhabilitation de la nappe éventuellement nécessaires pour tout usage autre que l'Usage Industriel.

L'ACQUEREUR s'engage à prendre les BIENS en l'état, nonobstant toute évolution de la législation, de la réglementation, voire de la jurisprudence applicable.

Les Parties déclarent que le prix de cession du BIEN VENDU a été fixé en considération de la prise en charge par l'ACQUEREUR des différentes mesures susvisées.

De convention expresse entre les parties, sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté, l'ACQUEREUR s'engage, d'ores-et-déjà, à se conformer aux précautions d'usage ci-après :

- À prendre en charge et à assumer les conséquences, notamment financières et environnementales, de toute modification de la destination et/ou de la structure actuelle de l'immeuble liée à l'activité qu'il va y exercer ; l'utilisation du BIEN VENDU devra toujours être compatible avec l'état environnemental du sol, du sous-sol et de la nappe ;

- sous cette réserve, toute modification de l'usage du BIEN VENDU par rapport à l'Usage Industriel et toute modification ultérieure de son usage est subordonnée à la réalisation d'études et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu, conformément à la méthodologie applicable, en ce compris, le cas échéant, des mesures constructives adaptées ;

- tous travaux affectant le sol ou le sous-sol du BIEN VENDU (notamment d'affouillements, de mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations...) devront faire l'objet de mesures de précaution adaptées. Ces travaux ne devront pas avoir pour effet de remobiliser, solubiliser ou faire migrer sensiblement les polluants présents dans les sols vers les eaux de surface et les eaux souterraines ; les terres ou autres matériaux qui seraient excavés dans ce cadre ainsi que les gravats de démolition qui ne pourraient pas être réutilisés sur le BIEN VENDU dans des conditions environnementales satisfaisantes devront faire l'objet d'analyses dans l'objectif de déterminer leur voie d'élimination, conformément à la réglementation applicable ; tout pompage ou usage des eaux souterraines est interdit, à la seule exception de la réalisation de mesures de surveillance de la qualité des eaux souterraines ou de leur traitement ;

- À faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR, de toutes les conséquences, notamment financières, résultant d'un recours au titre de la pollution générée par toute activité y exploitée, même préalablement à ce jour ;

- À respecter toutes lois, décrets et règlements qui viendraient à s'appliquer à l'immeuble en raison de l'activité qui y a été exercée avant ce jour ; - à respecter et à effectuer les mesures de surveillance prévues.

L'ACQUEREUR déclare renoncer irrévocablement à tout recours contre le VENDEUR sur le fondement de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, des vices cachés ainsi que sur tout autre fondement, notamment tendant à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit, par exemple pour des retards de chantier, ou à la réalisation de toutes mesures (en ce compris : mesures de surveillance, de réhabilitation ou de gestion des terres - ou matériaux - excavés) ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines, nonobstant toute évolution de la législation, de la réglementation, voire de la jurisprudence applicables."

Il est ici précisé qu'il résulte du rapport de fin de travaux et l'analyse des risques résiduels numéro p1 10 0620 - VI établi le 8 juillet 2011 par la société SITA REMEDIATION, dont un exemplaire est demeuré annexé à un acte de dépôt de pièces reçu par le Notaire soussigné, le 07 novembre 2011, ce qui suit littéralement retranscrit :

18ème rôle

"VII CONCLUSION

Le site MATERIS PEINTURES, sis 92 avenue Victor Hugo et 4 rue de la gare à Aubervilliers (93) a abrité pendant plusieurs décennies des activités de fabrication de vernis et production de peintures. L'activité a cessé en 1998.

Plusieurs études environnementales ont été réalisées sur le site, elles ont mis en évidence la présence d'une pollution des sols et des eaux souterraines en hydrocarbures, BTEX, et COHV. Dans son rapport " mémoire de réhabilitation " la société ERM a recommandé l'excavation et le traitement de différentes zones de contamination (Aire potentiellement polluée - API). Le site fait l'objet d'un projet de requalification consistant en la construction d'une résidence de logement étudiant avec parkings en sous-sol et commerces et bureau en RDC au sud site et une voie de circulation au nord du site.

Dans ce contexte, afin de rendre la qualité des sols compatible d'un point de vue sanitaire avec le futur projet, SITA Remediation a réalisé, à la demande de FERRARI des travaux de dépollution.

Ces derniers se sont déroulés du 9 mai 2010 et le 15 juin 2011, ils ont consistés en :

l'excavation de 2160 m3 de terres polluées au droit des API définies par ERM,

le pré-traitement des terres par système Rotalis®,

le traitement des terres par Biopile,

le contrôle analytique des fond de fouille et parois

le remblaiement des fouilles avec les terres traitées et les gravats de démolition.

Les analyses de réception de fouilles et les analyses sur les terres traitées montrent la présence d'hydrocarbures, toluènes, éthylbenzène, xylènes, dichlorométhane et trichloréthylène, tétrachloroéthylène en teneurs faibles à très faibles. Seule l'APIII présente une teneur modérée en hydrocarbures à 4,5 m de profondeur (1501 mg/kg).

Ainsi, dans le cadre du futur projet, le schéma conceptuel réalisé sur site a montré que les risques potentiels sont liés à l'exposition des futurs usagers du site (résidents du quartier, étudiants et travailleurs) par inhalation de substances volatiles dans les bâtiments et à l'extérieur.

L'analyse des risques résiduels menée pour les scénarios d'exposition ci-dessus a montré que la qualité des sols résiduels et de la nappe est compatible d'un point de vue sanitaire avec le futur aménagement (habitation collectif, commerce et voirie). Cette compatibilité couvre de fait un usage industriel.

L'analyse des incertitudes a montré que les hypothèses prises en compte sont réalistes à majorantes, notamment dans la sélection des substances, les résultats de l'ARR sont donc fiables.

Enfin, de manière générale, nous recommandons :

l'absence d'usage des eaux souterraines sur le site,

l'isolation des nouvelles canalisations d'eau potable par des remblais propres,

le contrôle analytique systématique des futures terres excavées par lot de 200 m3 en vue de leur élimination en filières agréées si nécessaire,

d'assurer la protection des travailleurs qui interviendront sur le chantier lors d'éventuelles nouvelles construction, et gérer les terres polluées éventuellement excavées à cette occasion.

Cette étude a été menée sur la base des connaissances actuelles de l'état du site et de l'état de l'art en matière d'étude de risques. En cas de modification des aménagements du site, les risques sanitaires associés à la qualité résiduelle des terres au droit du site devront être pris en compte.

Le contenu et les conclusions de ce rapport doivent toujours être compris et interprétés dans les limites détaillées dans le document intitulé "Engagements et Responsabilités en Matière d'Etudes" joint en annexe 11. "

Renoncement par l'acquéreur - En conséquence, l'acquéreur renonce à se prévaloir des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article L.514-20 du Code de l'environnement

Agence 2016

l'autorisant, à défaut de ces informations, à demander la résolution de la vente ou à se faire restituer une partie du prix, à moins qu'il ne préfère demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation étant subrogé dans tous les droits et obligations résultant celle-ci, et ce sans aucun recours à l'encontre du poursuivant et de son Avocat.

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]
[REDACTED]

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à Monsieur Marc [REDACTED] et Madame [REDACTED], susnommés, pour les avoir acquis, en l'état futur d'achèvement, au cours et pour le compte de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre eux, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du [REDACTED] de [REDACTED] le [REDACTED], de :

La Société dénommée [REDACTED], Société Civile de construction vente au capital de [REDACTED], identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Frédéric BONNAVE, Notaire à LILLE, le 30 mars 2012 publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de NOISY-LE-SEC le 16 avril 2012 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED]

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 135 160 Euros TVA incluse, payé comptant et quittancé à l'acte à hauteur de 33 790 €, le solde étant stipulé payable à termes au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Divorce :

Aux termes d'un acte reçu par Maître de la BASTIE, Notaire à VINCENNES, le 5 mars 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2 le [REDACTED] sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED] Monsieur Marc [REDACTED] et Madame [REDACTED]

Le [REDACTED] [REDACTED]

■■■■■■■■■■, ont établi une convention d'indivision constatant la dissolution de la communauté à la date du 17 avril 2015.

Une fiche d'immeuble délivrée par le Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1 le 8 septembre 2023, a révélé :

- Une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire au profit de la ■■■■■■■■■■, actuellement dénommée ■■■■■■■■■■ à l'encontre de Monsieur ■■■■■■■■■■, publiée le 10 mai 2019 sages ■■■■■■■■■■ volume ■■■■■■■■■■ numéro ■■■■■■■■■■ et d'une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 25 mars 2021 sages ■■■■■■■■■■ volume ■■■■■■■■■■ numéro ■■■■■■■■■■, pour sûreté de 88 829,61 Euros, ayant effet jusqu'au 24 mars 2031.

11ème vol

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE LICITATION

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

19ème vol

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

93ème 106

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Ume volk

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

25 mai 2016

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

26ème rôle

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le Tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

27ème rôle

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €) avec faculté de baisse du quart, du tiers puis de moitié à défaut d'enchère.

Fait et rédigé à BOBIGNY, le

Par la SCP DOMINIQUE-ROUX & BAQUET, représentée par Maître Thierry BAQUET, Avocat poursuivant.

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois.

88ème vol