

101270701

JPR/RT/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE VINGT OCTOBRE**

**A PLOEMEUR (Morbihan), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Jean-Philippe REDO, membre de la Société à Responsabilité
Limitée dénommée "NOTAIRE CONSEIL OCEAN", titulaire d'un Office Notarial
ayant son siège à PLOEMEUR, Place Marcel Dassault, soussigné,**

A dressé, aux jour, lieu indiqués et en exécution de la décision de justice ci-après relatée, à la requête de l'**UNION DEPARTEMENTALE DES ASSOCIATIONS FAMILIALES DU FINISTERE (UDAF)**, représentée par Madame Anne-Sophie TREVARIN, intervenant pour le compte de Madame Jacqueline LEFAUX,

Le présent cahier des charges, clauses et conditions sous lesquelles aura lieu, par son ministère, 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 seconde partie qui seraient contraires ou simplement différentes de la première partie prévaudront sur ces dernières.

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

EXPOSE

Le présent cahier des charges est dressé par **Maître REDO notaire soussigné, commis à cet effet par le Tribunal de Grande Instance de LORIENT le 19 mars 2019** ayant ordonné l'adjudication du bien ci-après désigné, en deuxième partie du présent acte.

Ce jugement a été suivi d'un arrêt de la Cour d'Appel de Rennes en date du 8 juin 2020 ayant confirmé le jugement de première instance.

Sont demeurés ci-annexé, le jugement de première instance, l'arrêt de la Cour d'Appel, ainsi que le certificat de non pourvoi en cassation.

Les faits ayant conduits au jugement ci-dessus sont ci-après relatés – Procédure de divorce

Monsieur MAIRE et Madame LEFAUX se sont mariés sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu par Maître COBENO notaire à TOURNAN EN BRIE (Seine et Marne), le 4 janvier 1985, préalablement à leur union célébrée à la mairie de CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne) le 26 janvier 1985.

Suite à la requête en divorce par Monsieur MAIRE une ordonnance de non conciliation a été prononcée le 18 février 2008 par le Juge aux Affaires Familiales du Tribunal de Grande Instance de LORIENT.

Monsieur Patrick MAIRE a ensuite assigné son épouse le 16 mai 2008, sollicitant qu'il soit prononcé leur divorce conformément aux dispositions des articles 233 et suivants du code civil.

Le 24 mars 2010 le Tribunal de Grande Instance de LORIENT a rendu un jugement dont les motifs sont ci-après littéralement repris :

"... PAR CES MOTIFS,

Vu l'ordonnance de non conciliation en date du 18 février 2008,

- prononce, en application des articles 233 et 234 du code civil, par acceptation du principe de la rupture du mariage sans considération des faits à l'origine de celle-ci, le **DIVORCE** de :

. Monsieur Patrick Bernard Paul MAIRE né le 4 mai 1951 à LE PLESSIS ROBINSON (Hauts de Seine),

. Madame Jacqueline Juliette LEFAUX, née le 23 septembre 1952 à MONTFERMEIL (Seine Saint Denis)

Mariés le 26 janvier 1985 à CHAMPIGNY SUR MARNE (Val de Marne).

- ordonne toutes mentions et transcriptions conformément aux dispositions législatives et réglementaires notamment en marge de l'acte de mariage des époux et des actes de naissance de chacun d'eux,

- **Ordonne la liquidation et le partage du régime matrimonial des époux,**

- **Commet Maître REDO, Notaire à PLOEMEUR, pour y procéder,**

- **Désigne le juge chargé du partage désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de LORIENT en qualité de juge commissaire,**

- Dit qu'à compter de la date de sa saisine, le notaire désigné disposera d'un délai de 12 mois pour dresser un acte liquidatif et à défaut d'accord, un procès-verbal de difficultés énumérant précisément et point par point les différentes contestations relevées,

- Dit que le procès-verbal de difficultés, auquel sera annexé le projet d'état liquidatif, sera remis à chacune des parties,

- Dit qu'il appartiendra alors à la partie la plus diligente de saisir le juge aux affaires familiales par voie d'assignation pour qu'il soit statué sur les difficultés consignées, sauf à solliciter, par voie de requête, qu'il soit procédé à une tentative de conciliation des parties,

...

Ce jugement a fait l'objet d'un recours devant la Cour d'Appel de Rennes, portant sur le montant de la prestation compensatoire.

L'Arrêt a été rendu le 31 mai 2011, lequel a fixé le montant de la prestation compensatoire due par Monsieur MAIRE à Madame LEFAUX à TRENTE MILLE EUROS (30.000 EUR).

Aux termes du procès-verbal de dires et difficultés ci-après visé il a été attesté du règlement intégral de la prestation compensatoire.

Madame La juge commis suivant ordonnance du 7 février 2012, a convoqué les parties en vue d'une tentative de conciliation le 5 juillet 2012.

Suite à cette audience les parties se sont mises d'accord notamment sur les points suivants :

- La valeur de la maison de Guidel : 180.000 euros

- La valeur de l'indemnité d'occupation : 675 euros

...

Procès-verbal de dires et de difficultés du 5 juillet 2012

Le notaire soussigné n'étant pas parvenu à l'obtention d'un accord amiable sur les opérations de liquidation et partage, selon les termes de la conciliation du 5 juillet 2012, a convoqué les parties en son étude le 19 juillet 2013 aux fins de l'établissement d'un procès-verbal de dires et de difficultés, auquel seule Madame LEFAUX était présente.

Jugement ordonnant la vente par adjudication

Il ressort de l'exposé du jugement du 19 mars 2019 ayant ordonné la vente par adjudication, que par assignation du 29 juin 2015 Madame LEFAUX a saisi le Tribunal de Grande Instance de LORIENT aux fins notamment de voir homologuer le projet d'état liquidatif établi par le notaire soussigné. Que le 6 octobre 2016 l'affaire a

fait l'objet d'un retrait du rôle, Monsieur MAIRE ayant annoncé son souhait de racheter l'immeuble.

A la requête de Madame LEFAUX et par conclusion du 18 août 2017 l'affaire a été reprise aux fins d'homologation dudit projet d'état liquidatif.

Par jugement du Tribunal d'Instance de QUIMPER du 25 août 2017, il a été prononcé le rétablissement personnel de Madame LEFAUX. Aux termes de ce jugement l'UDAF du Finistère a été désigné en qualité de liquidateur.

Et c'est à la requête de l'UDAF que le Tribunal de Grande Instance de LORIENT le 19 mars 2019 a statué notamment sur la demande de licitation du bien sis à GUIDEL 15 rue Ménestrels objet des présentes.

Les motifs de ce jugement sont ci-après reproduits :

«Le juge aux affaires familiales, après débats en chambre du conseil, par décision contradictoire et en premier ressort :

- Déclare recevable la demande en principal de l'UDAF, ès-qualité de liquidateur de Madame Jacqueline LEFAUX.

- Condamne Monsieur Patrick MAIRE à payer à l'UDAF, ès-qualités de liquidateur de Madame Jacqueline LEFAUX, la somme de 40.837,50 euros au titre de l'indemnité d'occupation.

- Ordonne la vente sur licitation de l'immeuble sis à GUIDEL au 15 rue des Ménestrels, cadastré section BI numéro 15, pour une contenance de 7a 86ca, par le ministère de Maître REDO et aux conditions du cahier des charges qui sera établi par ce dernier.

- Dit que les formalités de la vente seront effectuées conformément aux dispositions des articles R221-33 à R221-39 du code de procédure civile d'exécution.

- Fixe la mise à prix à la somme de 180.000 euros.

- Dit qu'à défaut d'enchères atteignant ces montants, la vente se fera sur une mise à prix inférieure du quart.

- Renvoie les parties devant le notaire commis pour la poursuite des opérations de liquidation, partage.

- Condamne Monsieur Patrick MAIRE à payer à l'UDAF ès-qualités de liquidateur de Madame Jacqueline LEFAUX, la somme de 3.000 euros au titre de l'indemnisation de son préjudice.

- Condamne Monsieur MAIRE à payer à l'UDAF ès-qualités de liquidateur de Madame Jacqueline LEFAUX, la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 1°.

- Condamne Monsieur Patrick MAIRE à payer à Maître GUILLOU, la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 2°.

- Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage, à l'exception des frais de licitation, qui seront mis à la charge de l'adjudicataire, par une clause spéciale du cahier des charges. »

Ce jugement ayant été frappé d'appel, la Cour dans un arrêt du 8 juin 2020 a décidé ce qui suit, ci-après littéralement reproduits :

« Réforme le jugement déféré en ce qu'il a condamné Monsieur Patrick MAIRE, à payer à l'UDAF, ès-qualités de liquidateur de Madame Jacqueline LEFAUX, la somme de 40.837,50 euros au titre de l'indemnité d'occupation.

Statuant à nouveau de ce chef,

*Dit que Monsieur Patrick MAIRE est redevable envers l'indivision d'une indemnité d'occupation de 675 euros par mois, soit une somme de 87.982,75 euros, arrêtée au 31 décembre 2018, **outre les mensualités postérieures.***

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Condamne Monsieur Patrick MAIRE à payer à l'UDAF ès-qualités de liquidateur de Madame Jacqueline LEFAUX, la somme de 5.000 euros à titre de dommages et intérêts.

Déboute chacune des parties du surplus de ses demandes.

Condamne Monsieur Patrick MAIRE au paiement de la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700-2° du code de procédure civile au profit du conseil de Madame Jacqueline LEFAUX et de l'UDAF.

Dit que les dépens de l'appel seront employés en frais privilégiés de partage. »

Ceci préalablement exposé, il est passé au cahier des charges et conditions de la vente par adjudication de l'immeuble sis à GUIDEL 15 rue des Ménestrels, avec indications des éléments spécifique à l'adjudication.

SOMMAIRE DE LA PREMIERE PARTIE

ARTICLE	B.	1 - DENOMINATIONS
ARTICLE	B.	2 - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE
ARTICLE	B.	3 - GARANTIE D'EVICITION
ARTICLE	B	4 - GARANTIE DE CONTENANCE DE L'ARTICLE 46
DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965		
ARTICLE	B.	5 - ABSENCE DE GARANTIE
ARTICLE	B.	6 - SERVITUDES
ARTICLE	B.	7 - LIMITATIONS LEGALES AU DROIT DE
PROPRIETE		
ARTICLE	B.	8 - ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET
AUTRES RISQUES		
ARTICLE	B	9 - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES
DE LA COPROPRIETE		
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

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.

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.

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, 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**.

Dans le cas où le **BIEN MIS EN VENTE** cesserait d'être assuré contre l'incendie, 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.

ARTICLE B.9 - CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES A LA COPROPRIETE

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.

Observation étant ici faite que le bien objet du présent acte ne relève pas du régime de la copropriété.

ARTICLE B.10 - BAUX - LOCATIONS ET OCCUPATION

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à ses frais, 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 des revendications et réclamations que pourraient faire les locataires ou occupants d'objets qu'ils prétendraient leur appartenir.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien est libre de toute location.

ARTICLE B.11 - SUR LES RECHERCHES RELATIVES A LA PRESENCE D'AMIANTE-SATURNISME-TERMITES

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 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.

A cet égard, il est précisé que l'immeuble est au jour de la signature du présent cahier des charges toujours occupé par Monsieur Patrick MAIRE qui a l'obligation légale de quitter les lieux au plus tard le jour où l'adjudication sera définitive.

L'adjudicataire est informé qu'il lui appartiendra, si cette obligation n'était pas respectée d'en obtenir l'exécution par tous moyens légaux et au besoin par nouvelle décision de justice.

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

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**.

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, pour porter des enchères, avoir justifié avant l'adjudication de leur solvabilité et de leur identité, par des moyens laissés à l'appréciation du **NOTAIRE** et du **VENDEUR** et, notamment par la présentation d'une pièce officielle d'identité et la remise d'une consignation qui devra être versé sur la comptabilité du notaire au plus tard la veille de la date retenue pour l'adjudication dont le montant sera indiqué dans la deuxième partie du présent cahier des charges au profit du **NOTAIRE** et ce à peine d'impossibilité de porter des enchères.*

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.

En cas de consignation unique, le bien pourra être retiré de la vente.

L'adjudication ne pourra avoir lieu que s'il y a eu au moins une enchère sur la MISE A PRIX.

A défaut d'enchère atteignant la mise à prix, celle-ci se fera alors sur une mise à prix inférieure du quart, comme le stipule le jugement.

Le **NOTAIRE** chargé de la vente sollicitera les enchères.

Celles-ci seront portées de vive voix et on ne constatera que la dernière.

Elles peuvent être faites sans ministère d'avocat. Elles doivent être pures et simples et chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvrira l'éventuelle nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

La première enchère sera égale ou supérieure au montant de la mise à prix fixée par le jugement du tribunal ci-après énoncé.

Les enchères suivantes devront augmenter le prix d'au moins MILLE euros (1.000 EUR).

Les enchères seront portées et seront arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se seront écoulées depuis la dernière enchère.

Ce temps sera décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.

L'adjudication ne pourra avoir lieu que s'il y a eu au moins une enchère égale ou supérieure au montant de la mise à prix, soit initiale soit sur baisse du quart comme indiqué ci-dessus.

Le notaire constatera sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emportera adjudication.

L'ACQUEREUR s'oblige à signer également <sur le champ le procès-verbal d'adjudication auprès du NOTAIRE.

Si, contre toute attente, il n'y procédait pas, le procès-verbal d'adjudication serait néanmoins signé par le NOTAIRE qui constaterait ce refus et le procès-verbal serait transmis au tribunal judiciaire.

Les consignations des personnes non **ACQUEREURS** leur seront immédiatement rendues.

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

Si aucune enchère n'atteint le montant de la mise à prix (ou inférieure du quart comme indiqué ci-dessus), le notaire peut constater l'offre la plus élevée émanant d'une personne ayant fait régulièrement consignation et peut adjuger le bien à titre provisoire pour le montant de cette offre.

Sauf renonciation du vendeur, le tribunal qui a fixé la mise à prix, saisi à la requête du notaire, de l'avocat ou de tout intéressé, peut, soit déclarer l'adjudication définitive et la vente réalisée, soit ordonner qu'une nouvelle vente aura lieu ; en ce dernier cas il fixe :

- le délai de la nouvelle vente sans que celui-ci puisse être inférieur à quinze jours ;
- la mise à prix ;
- les modalités de la publicité.

ARTICLE B.17 - PAIEMENT DU PRIX - OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Le prix de la vente devra être payé en totalité au plus tard le QUATRE VINGT DIXIEME JOURS (90) 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.

Toutefois, au cas où l'adjudication serait soumise à une condition suspensive résultant du présent cahier des charges, autre que celle de non surenchère, le délai de paiement du prix ne partira que de la date à laquelle la condition suspensive sera réputée réalisée.

Le prix ou ce qui en resterait dû **produira de plein droit des intérêts** à titre de stipulation de pénalité et ce, **à compter du 90^{ème} jour après l'adjudication**, sauf à tenir compte de ce qui est indiqué au paragraphe précédent.

Les intérêts auront pour taux de base, le taux d'intérêts légal alors en vigueur, payables en même temps que le principal.

Ce taux d'intérêts étant majoré de :

Cinq points (5) à compter du 75^{ème} jour jusqu'au paiement intégral du prix.

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.

Les paiements seront effectués et ne pourront être faits valablement que suivant les formes et moyens prévus par la loi, **par virement et sur la comptabilité du notaire.**

La quittance devra alors être constatée par acte authentique aux frais de l'ACQUEREUR à recevoir par le NOTAIRE rédacteur du cahier des charges.

ARTICLE B.18 - DECLARATION DE COMMAND

L'ACQUEREUR 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 d'adjudication.**

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 faite, avant l'expiration du délai de 10 jours au Greffe du Tribunal judiciaire dans le ressort duquel réside le NOTAIRE qui a procédé à l'adjudication, pendant les jours et heures d'ouverture au public

; si le dixième jour est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai de surenchère expirera le premier ouvrable suivant.

La déclaration de surenchère devra être précédée de la consignation entre les mains du NOTAIRE par un moyen de paiement fiduciaire garanti, d'un montant de 30% de la nouvelle mise à prix - et en tout état de cause ne pouvant être inférieure au montant de la consignation exigée lors de l'adjudication faisant l'objet de la surenchère destinée à couvrir le surplus, le cas échéant de, savoir :

- les frais et débours de la première vente augmentés de ceux nécessaires à la remise en vente ;
- le montant des frais, droits, taxes et émoluments exigibles sur le prix résultant de la surenchère ;
- le dixième de la mise à prix sur surenchère ;
- le coût de la déclaration de surenchère et de toutes dénonciations et sommations en découlant et des procès-verbaux d'adjudication.

Le Tribunal saisi de la validation de la surenchère sera sollicité de ne valider la surenchère que si le surenchérisseur a préalablement effectué cette consignation.

Le surenchérisseur sera tenu de dénoncer la surenchère dans les cinq jours à l'**ACQUEREUR SURENCHERI** et au **VENDEUR**, à domicile élu ci-après, en l'office notarial du **NOTAIRE** rédacteur du cahier des charges, **par acte d'huissier**.

Faute de dénonciation ou de mention de la déclaration dans le délai par le surenchérisseur, le **VENDEUR** ou tout autre créancier inscrit pourra faire les dénonciations.

Les frais de dénonciation ou de mention faits par un autre intéressé seront supportés par le surenchérisseur qui aura négligé de remplir ces formalités.

Le **NOTAIRE** notifiera au surenchérisseur et au surenchéri par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée, ou par acte extrajudiciaire, quinze jours au moins à l'avance, le lieu, jour et heure où la nouvelle adjudication aura lieu.

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.

Au contraire, si une surenchère venait à être portée dans les délais et conditions sus-indiquées, l'adjudication sera considérée comme n'ayant jamais existé.

Dans l'éventualité de cette surenchère, le VENDEUR requiert d'ores et déjà le NOTAIRE de procéder à une nouvelle mise en vente sous les charges et conditions du présent cahier des charges et sur la mise à prix égale au prix d'adjudication augmenté de la surenchère.

La nouvelle adjudication aura lieu dans les trois mois de la validation, non compris les mois de juillet et d'août. Elle sera précédée d'une nouvelle publicité.

Si la surenchère n'a pas été contestée et si, lors de la remise en adjudication, il ne survient pas de nouvelle enchère, 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.

ARTICLE B.20 - FOLLE ENCHERE

Faute pour l'ACQUEREUR d'acquitter les frais de la vente au plus tard dans les vingt jours (20) de l'adjudication définitive, de payer le prix d'adjudication en principal, intérêts et accessoires dans le délai fixé ci-dessus de 90 jours, ou d'exécuter les autres charges, clauses et conditions de l'adjudication, le **VENDEUR** et les créanciers inscrits pourront faire revendre le **BIEN MIS EN VENTE** par folle enchère et dans les formes prescrites par la loi.

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à celui de la première adjudication ou à ce qui en restait dû, le fol enchérisseur sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies du droit.

Dans le cas où le prix de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra au **VENDEUR**.

Le fol enchérisseur devra les intérêts de son prix d'adjudication conformément aux clauses du cahier des charges jusqu'au jour de la revente et ne pourra en aucun cas, répéter soit contre le nouvel **ACQUEREUR**, soit contre le **VENDEUR** les frais, droits et taxes qu'il aurait acquitté et qui profiteront au nouvel **ACQUEREUR**, lequel n'aura en conséquence, ni à les payer, ni à en tenir compte à personne.

L'**ACQUEREUR** sur folle enchère sera soumis à toutes clauses et conditions du présent cahier des charges.

Dans le cas où il serait amené à payer aux lieu et place du fol enchérisseur des sommes que ce dernier aurait dû normalement acquitter, il pourra les recouvrer contre ce dernier.

ARTICLE B.21 - 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.22 - PUBLICITE FONCIERE

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 dres 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.

ARTICLE B.23 - POUVOIR POUR LA PUBLICITE FONCIERE

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 dres et d'adjudication, en vue de mettre ceux-ci en concordance avec les documents hypothécaires portant sur l'identification et l'état civil des parties, sur la désignation et l'origine de propriété du **BIEN MIS EN VENTE**, ou avec toutes autres dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

ARTICLE B.24 - RADIATION DES INSCRIPTIONS

Les inscriptions hypothécaires grevant le **BIEN MIS EN VENTE** s'il en existe, et révélées par l'état hypothécaire sur formalité délivré lors de la publication de l'ordonnance décidant la vente, seront énoncées en seconde partie.

Leur radiation devra être effectuée suivant les modalités qui suivent.

En vertu de l'article 154 de la loi du 25 janvier 1985, les adjudications (adjudication amiable ou saisie immobilière) réalisées en application de cet article emporte purge des hypothèques.

Conformément aux dispositions de l'article 145 du décret du 27 décembre 1985, la vente sous forme de saisie immobilière ou adjudication amiable emportant purge, la radiation des inscriptions sera effectuée à la clôture de l'ordre à la requête du liquidateur (article 145, alinéa 1), toutefois l'**ACQUEREUR**, pour accélérer les formalités de radiation, pourra saisir le juge des ordres du Tribunal judiciaire devant lequel s'est déroulée la procédure de redressement ou liquidation judiciaire ou dans le ressort duquel cette procédure s'est déroulée, afin, en application de l'article 145 alinéa 2, de faire prononcer la radiation des inscriptions.

Les frais y afférents seront à la charge du **VENDEUR** et remboursés par lui à qui de droit, sous réserve que leur paiement soit réclamé dans le délai d'un an du caractère définitif de l'adjudication.

L'**ACQUEREUR** pourra y procéder dès le versement du prix entre les mains du liquidateur (article 140 du décret) ; il joindra à la demande l'état des inscriptions délivré sur publication de l'adjudication et la justification du paiement des frais préalables de vente.

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.313-45 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. 313-45 du Code de la consommation relatif au crédit immobilier, et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 314-5 dudit code.

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

Observations

Les ventes par adjudication sont également exclues du champ d'application de l'article L271- 1 du Code de la Construction et de l'habitation, accordant un délai de rétraction (ou réflexion).

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 la compétence territoriale des tribunaux.

DEUXIEME PARTIE

ELEMENTS SPECIFIQUES DE L'ADJUDICATION

SOMMAIRE DE LA DEUXIEME PARTIE

ARTICLE	B.	30 - IDENTIFICATION	
ARTICLE	B.	31 – REPRESENTATION - POUVOIRS	
ARTICLE	B.	32 - DESIGNATION	
ARTICLE	B	33 – SITUATION LOCATIVE	
ARTICLE	B.	34 – DISPOSITIONS D'URBANISME	
ARTICLE	B.	35 – DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER	
ARTICLE	B.	36 - SERVITUDES	
ARTICLE	B.	37 – SITUATION HYPOTHECAIRE	
ARTICLE	B	38 – ASSURANCE INCENDIE – CONTRATS	
DIVERS			
ARTICLE	B	39 – ORIGINE DE PROPRIETE	
ARTICLE	B	40 – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS	
ARTICLE	B	41 – DECLARAIONS FISCALES	
ARTICLE	B	42 – MONTANT DE LA MISE A PRIX	
ARTICLE	B	43 – MONTANT DE LA CONSIGNATION	
ARTICLE	B	44 – FIXATION DE LA DATE DE	
L'ADJUDICATION			
ARTICLE	B	45 – MONTANT DES FRAIS MIS A LA CHARGE	
DE L'ACQUEREUR			
ARTICLE	B	46 – REQUISITION-POUVOIR	

ARTICLE B.30 - IDENTIFICATION

LE VENDEUR

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

L'Union Départementale Associations Familiales du Finistère (UDAF) dont le siège social est à GOUESNOU (29850) 15 Rue Gaston Planté.

Intervenant au nom et pour le compte de :

Madame Jacqueline Juliette **LEFAUX**, Retraitée, demeurant à QUIMPERLE (29300) 9 Route du Pouldu

Née à MONTFERMEIL (93370) le 23 septembre 1952.

Divorcée de Monsieur Patrick Bernard Paul **MAIRE** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de LORIENT (56100) le 24 mars 2010, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

En qualité de liquidateur par suite d'un jugement du Tribunal d'Instance de QUIMPER du 25 août 2017 dont une copie est ci-annexée.

Contre :

Monsieur Patrick Bernard Paul **MAIRE**, demeurant à GUIDEL (56520) 15 rue des Ménestrels,
Né à LE PLESSIS-ROBINSON (Hauts de Seine) le 4 mai 1951.
Divorcé de Madame Jacqueline Juliette **LEFAUX** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de LORIENT (56100) le 24 mars 2010, et non remariée.

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

ARTICLE B.31 - REPRESENTATION – POUVOIRS

L'UDAF est représentée par :

Madame Anne-Sophie TREVARIN, en sa qualité de juriste/mandataire au sein de l'UDAF, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il résulte d'une procuration sous seing privé du 10 octobre 2022 ci-annexée.

Monsieur Patrick MAIRE contre lequel le jugement est prononcé est non ici présent, ni représenté.

LES BIENS A VENDRE

ARTICLE B.32 - DESIGNATION

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

COMMUNE DE GUIDEL (56520)

15 Rue des Ménestrels

Une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, bureau, w-c,
 - à l'étage : trois chambres, salle de bains, w-c.
- Jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

- Section BI, numéro 15, pour une contenance de 7a 86ca.

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

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro DOUZE (12) du lotissement dénommé « POULEZANT » approuvant suivant arrêté préfectoral du 27 avril 1983.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître BOUROLLEC notaire à QUIMPERLE le 4

avril 1984 publié au service de la publicité foncière de LORIENT 1, le 16 avril 1984 volume 4158 numéro 19.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alain BOUROLLEC notaire à QUIMPERLE, le 30 décembre 1994 publié au service de la publicité foncière de LORIENT 1, le 26 mars 1995 volume 1995P numéro 1372.

ARTICLE B.33 - SITUATION LOCATIVE

Le requérant déclare, sous sa responsabilité personnelle, que le bien est occupé par Monsieur Patrick MAIRE, colicitant.

ARTICLE B.34 – DISPOSITIONS D’URBANISME

Certificat d’urbanisme d’information

Un certificat d’urbanisme d’information dont l’original est annexé a été délivré le 8 décembre 2021, sous le numéro CU05607821L0360.

Il résulte notamment de ce document ce qui suit :

ARTICLE 1

Les règles d’urbanisme, la liste des taxes et participations d’urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l’article L410-1 du code de l’urbanisme, si une demande de permis de construire, d’aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit-mois à compter de la date du présent certificat d’urbanisme, les dispositions d’urbanisme, le régime des taxes et participations d’urbanisme, ainsi que les limitations administratives au droit de propriété, tels qu’ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l’exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2

Le terrain est situé en **zone Nh** du PLU approuvé le 24 septembre 2013, modifié le 5 juillet 2016, le 3 juillet 2018, le 28 mai 2019, le 1^{er} octobre 2019 et le 25 février 2020.

Autres dispositions : loi du 3 janvier 1986 relative à l’aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et notamment l’article L.121-8 du Code de l’urbanisme qui dispose que l’extension de l’urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit dans un secteur déjà urbanisé répondant aux critères fixés par l’article 42 de la loi du 23 novembre 2018 (dite loi Elan).

ARTICLE 3

Le terrain est grevé des servitudes d’utilité publique suivantes :

Servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques.

Servitude établie à l’extérieur des zones de dégagement.

ARTICLE 4

Droit de préemption :

Le terrain n’est soumis à aucun droit de préemption.

ARTICLE 5

Régime des taxes et participations d’urbanisme applicables au terrain :

Taxes : Les taxes mentionnées ci-dessous pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable.

- . taxe d'aménagement - part communale 3%
- . taxe d'aménagement - part départementale 1,10%
- . redevance d'archéologie préventive 0,40%

Participations : Les participations ci-dessous pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la déclaration de non-opposition à une déclaration préalable :

Participations préalablement instaurées par délibération :

- . projet urbain partenarial,

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- . participation pour équipements publics exceptionnels.

ARTICLE 6

Accords ou avis nécessaires : Tout projet de construction ou d'aménagement, sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

ARTICLE 7

Observations et prescriptions :

Le terrain est situé en zone de sismicité faible (zone 2 pour le Morbihan). Toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes aux projets concernés.

Le terrain est situé en zone d'aléa potentiellement exposée au phénomène retrait-gonflement des argiles (aléa faible) au regard u porter à connaissance du préfet du Morbihan en date du 20 février 2015. Au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction doit respecter les dispositions constructives en vigueur.

Le terrain est situé dans un secteur déjà urbanisé (SDU), répondant aux critères fixés par l'article 42 de la loi du 23 novembre 2018 (dite loi Elan), identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient approuvé le 16/05/2011/ et modifié le 15/04/2021.

Jusqu'au 31/12/2021, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites.

A compter du 01/01/2022, toute extension d'urbanisation, au sens de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme, ne pourra être autorisée qu'après délimitation du SDU par le PLU, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. L'autorisation d'urbanisme sera alors soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle sera refusée lorsque ces constructions et installations seront de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme, la révision du PLU étant prescrite par délibération du conseil municipal du 3/07/2018, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

LOTISSEMENT AUTORISE DEPUIS PLUS DE DIX ANS

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé « **POULEZANT** ».
Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.
Une copie du cahier des charges du lotissement est ci-annexée.

Observation étant ici faite qu'il n'existe pas d'association syndicale des colotis.

NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

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

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

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

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

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

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

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

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

<h2 style="margin: 0;">ARTICLE B.35 - DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER</h2>

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué au profit de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R" en application des dispositions de l'article L 143-1 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, s'agissant d'un bâtiment d'habitation ne faisant pas partie au jour de la vente d'une exploitation agricole, et n'ayant pas été utilisé pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années.

Une information préalable a été adressée à la SAFER le 4 janvier 2022 et ce en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du Code rural et de la pêche maritime. Un exemplaire de cette déclaration ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

ARTICLE B.36 - SERVITUDES

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

ARTICLE B.37 - SITUATION HYPOTHECAIRE

Un état hypothécaire délivré le 13 janvier 2022 et certifié à la date du du chef de 12 janvier 2022 ne révèle aucune inscription.
Cet état a été complété le 17 octobre 2022.

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 du Crédit Agricole Assurances, concernant Monsieur MAIRE et auprès de La Finistère assurance, concernant Mme LEFAUX, ainsi qu'il résulte des attestations ci-annexées.

ARTICLE B.40 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien ci-dessus appartient à Monsieur MAIRE Patrick, et Madame LEFAUX Jacqueline susnommés, pour l'avoir acquis ensemble à concurrence de la moitié indivise chacun de :

Monsieur DESPRES Alain Bernard Marie Odile né à REDON le 3 avril 1958 et Madame JOYE Claudine Marguerite Etienne née à ARMENTIERES (Nord) le 25 août 1959, son épouse, demeurant ensemble à SAINT ANDRE LEZ LILLE (59350) 112 Rue Sadi Carnot.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alain BOUROULLEC notaire à QUIMPERLE le 30 décembre 1994.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LORIENT 1 le 26 mars 1995 volume 1995P numéro 1372.

ARTICLE B.41 DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

A titre purement informatif, sans que l'adjudicataire ne puisse s'en prévaloir en aucune façon, les diagnostics techniques suivants ont été réalisés.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

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

Amiante

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par la Société Alerte Diagnostic Immobilier, le 3 mars 2022, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

L'ADJUDICATAIRE déclare :

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

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites ainsi qu'il résulte d'un courrier de la mairie du 8 décembre 2021 ci-annexé.**

A titre informatif, un rapport établi par la Société Alerte Diagnostic Immobilier, le 20 octobre 2022 est ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Le présent examen fait état d'absence de termites, d'insectes xylophages et de champignons lignivores. »

« Ouvrages non examinés : Charpente : voliges et chevrons non visibles (isolation). »

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par la Société Alerte Diagnostic Immobilier, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 3 mars 2022 annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement. L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais. »

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.
Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par la Société Alerte Diagnostic Immobilier, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 3 mars 2022, annexé.

L'adjudicataire déclare avoir pris connaissance du contenu des conclusions de ce diagnostic, demeuré ci-annexé.

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

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

Calendrier interdiction à la location logements non décents

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic établi par la Société Alerte Diagnostic Immobilier, le 3 mars 2022 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : **279 kWh/m².an (classe E)**
- Emissions de gaz à effet de serre : **8 kg éqCO₂/m².an (classe B)**

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

L'adjudicataire déclare avoir pris connaissance du contenu de l'ensemble des conclusions des diagnostics immobiliers susvisés et annexés au présent acte, et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

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

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

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-annexé.

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.

Il existe deux détecteurs de fumées.

Cheminée/Poêle

Le VENDEUR déclare que le BIEN est équipé d'une cheminée.

Le dernier ramonage a eu lieu le 15 juin 2022.

Une copie de la facture est annexée.

Broyeur

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

Citerne de gaz

Le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

Cuves

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est équipé de deux cuves dont l'une anciennement fosse septique destinée à recueillir les eaux de pluie, exclusivement pour l'arrosage du jardin.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique. Une lettre délivrée le par le service communal, dont l'original est annexé, constate ce raccordement.

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

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

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce

déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Est demeuré ci-annexé le rapport de contrôle effectué par le service de l'assainissement de Lorient Agglomération, en date du 10 mars 2022 duquel il résulte que l'installation n'est pas conforme à la réglementation en vigueur.

L'adjudicataire est informé qu'il devra effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité du raccordement et à l'issue de ces travaux, un nouveau contrôle devra être réalisé par le service compétent.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

La Commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

La Commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

La Commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

La Commune est située dans une zone de sismicité faible (zone 2).

Radon

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

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 en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Plan de prévention des risques littoraux

Le plan de protection des risques littoraux (PPRL) est prescrit dans les zones soumises à un risque de submersion marine. Ce plan peut concerner le recul du trait de côte ainsi que les avancées dunaires.

Il n'existe pas actuellement de plan de protection des risques littoraux approuvé par arrêté préfectoral ou en cours d'élaboration.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la

réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone moyen.
Une copie de la cartographie est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

ARTICLE B.42 - DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA MUTATION

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Les présentes entrent dans le cadre de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts, comme portant sur un bien immobilier constituant la résidence principale des vendeurs jusqu'à leur séparation ainsi qu'il est précisé dans l'exposé des présentes. Monsieur Patrick MAIRE a continué d'occuper les lieux jusqu'à ce jour. Le délai entre la mise en vente et la vente est estimé normal compte tenu des circonstances de l'opération (procédure de divorce, mésentente dans le cadre du partage, ayant abouti à la présente vente par adjudication suite à de nombreuses décisions de justice).

Les vendeurs déclarent que ce BIEN a été leur résidence effective et habituelle comme indiqué ci-dessus.

Le rédacteur avertit que ce type d'exonération est néanmoins soumis à une appréciation circonstanciée par l'administration fiscale de chaque situation.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié aux adresses susvisées, et dépendre actuellement du centre des finances publiques de QUIMPERLE 3 rue du Pouligoudu, concernant Madame LE FAUX, et de LORIENT Place de l'Hôtel de Ville, concernant Monsieur MAIRE, et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

MODALITES DE L'ADJUDICATION

ARTICLE B.43 - MONTANT DE LA MISE A PRIX

La **MISE A PRIX** est fixée à : CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000 EUR).

ARTICLE B.44 - MONTANT DE LA CONSIGNATION

Le montant de la consignation est de : **DIX-HUIT MILLE EUROS (18.000 EUR)** dont une provision de 1850 euros attachée aux frais préalables.

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

L'adjudication aura lieu à : **PLOEMEUR (56270) Place Marcel Dassault, le lundi 28 novembre 2022 à 14h30.**

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

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

- la participation aux frais de publicité et d'organisation des enchères ;
- le montant des frais préalables qui sera indiqué préalablement à l'adjudication, lesdits frais évalués sauf à parfaire ou à diminuer, à 1850 euros.

A défaut d'adjudicataire, le vendeur supportera lesdits frais de publicité et d'organisation des enchères engagés pour l'adjudication.

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** :

A l'effet de ;

- Apporter au Cahier des Charges toutes modifications, rectifications et additions, faire à cet effet tous dires et réquisitions ;
- Le représenter à l'adjudication et la consentir 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 ;
- 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 ;
- Effectuer toutes formalités ; signer les actes qui seront la suite et conséquence de l'adjudication (procès-verbal constatant l'adjudication ; transfert de propriété ; quittance du prix) ;
- En conséquence, désister le **VENDEUR** de tous droits de privilège et d'action résolutoire ainsi que de tous droits de suite et de préférence sur le prix, faire mainlevée de toutes inscriptions de privilège et d'hypothèque prises pour sûreté du prix en principal, intérêts frais et accessoires ;

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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.

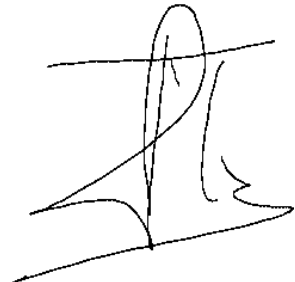
DONT ACTE sans renvoi

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 manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>Mme TREVARIN (UDAF) Anne-Sophie a signé à PLOEMEUR le 20 octobre 2022</p>	 <i>esquade liquidateur</i>
---	--

<p>et le notaire Me REDO JEAN-PHILIPPE a signé à PLOEMEUR L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT OCTOBRE</p>	
--	--