



CESSION AMIABLE D'UN IMMEUBLE DE L'ETAT

ROUSSILLON (38150)

MAISON D'HABITATION

**AVIS D'APPEL A CANDIDATURES
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE
D'UN IMMEUBLE DOMANIAL**

Modalités de présentation des offres

SOMMAIRE

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1 – Mode de la consultation
- 2 – Désignation du bien immobilier
- 3 – Situation d'occupation
- 4 – Urbanisme
- 5 – Dossier de Diagnostics Techniques
- 6 – Situation juridique de l'Immeuble
- 7 – Absence de garantie
- 8 – Conditions suspensives
- 9 – Assurance

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Garantie
- 2 – Organisation des visites
- 3 – Consultation du dossier et information des candidats

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

- 1– Calendrier
- 2 – Présentation des offres
- 3 – Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 4 – Contenu des offres
- 5 – Modalité de sélection du candidat
- 6 – Réalisation de la vente -Modalités de paiement du prix
- 7 – Frais à payer en sus du prix
- 8 – Clause d'intéressement

V – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I – OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

L'Etat (**Direction départementale des Finances Publiques de l'Isère**) organise un avis d'appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un bien immobilier domanial, après mise en concurrence en application des dispositions des articles R.3211-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP).

1 – MODE DE LA CONSULTATION

Cette consultation est organisée par :

LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'ISERE
Pôle Gestion Publique – France Domaine
8, rue de Belgrade
38 022 GRENOBLE CEDEX 1
ddfip38.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

La base de cette consultation est constituée par le présent document contenant les conditions de vente et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble qui sont disponibles sur le site :

www.economie.gouv.fr/cessions

L'Etat se réserve la possibilité, si nécessaire, d'enrichir la documentation.

Les questions qu'appelle ce dossier doivent être rédigées en français et envoyées sous fichier Word au plus tard le 1^{er} juillet 2019 à l'adresse :

ddfip38.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

2 – DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

l'État vend une maison d'habitation en moellon brut non crépi, de 101m², sur deux étages sise sur la commune de Roussillon au lieu-dit « Chassagne », 17 rue Victor Hugo. La maison est implantée sur la parcelle cadastrée section BT N° 11 d'une contenance de 200m²,

La construction de cette maison a fait l'objet de deux permis de construire :
PC 0383440910018 délivré le 18 septembre 2009 par arrêté municipal
PC 0383441820001 délivré le 20 mars 2019 par arrêté du Préfet de l'Isère, autorisant la

modification des surfaces, des ouvertures, la transformation du garage en partie habitable et l'enduit des façades. Ce permis est valable trois ans.

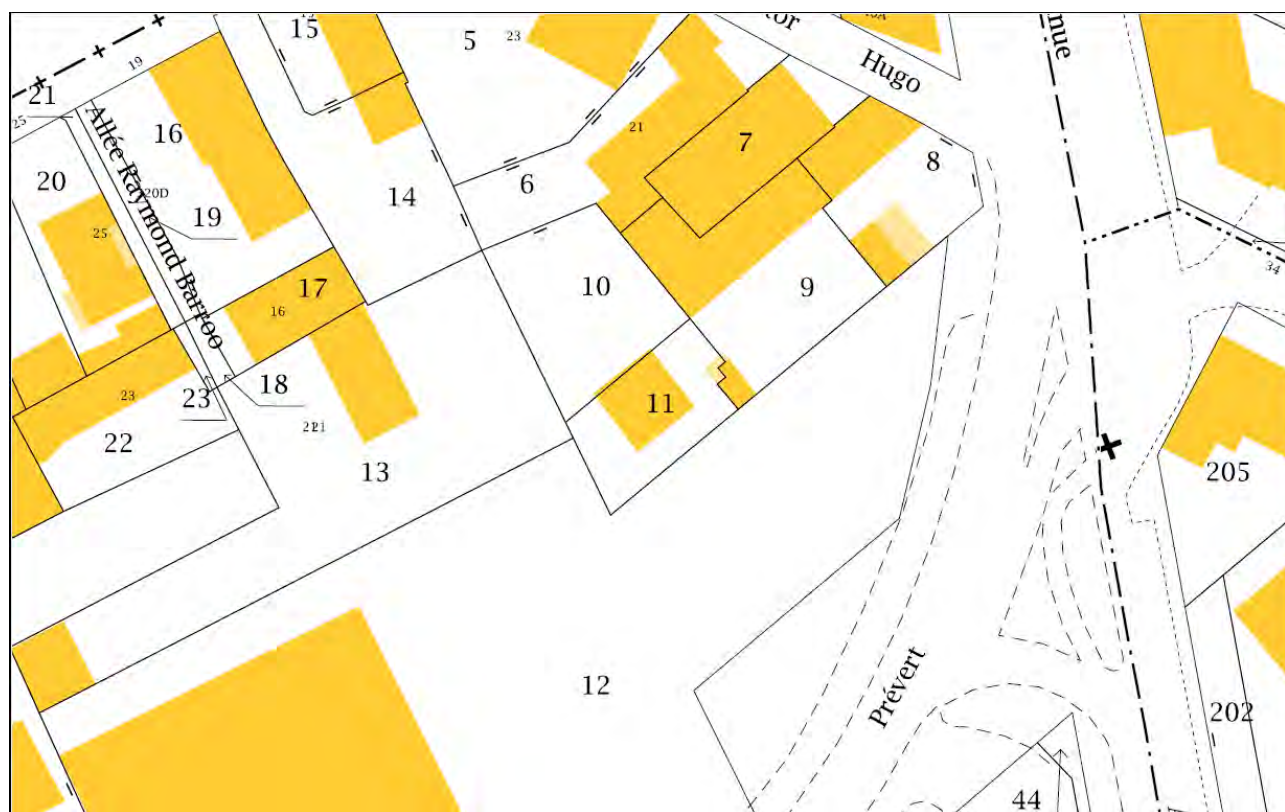
L'acquéreur prenant le bien en l'état, il lui incombera de prendre à sa charge l'enduit des façades.

L'accès se fait soit par les parcelles BT 8 et BT 9 (actuellement deux maisons d'habitation), soit par la parcelle BT 12 (actuellement centre commercial avec un vaste parking).

Au rez-de-chaussée, une salle à manger, une cuisine séparée avec un évier, salle à manger/ salon, une petite chambre, WC Douche italienne. Sols carrelés.

Au premier étage, salle de bains avec baignoire, une grande pièce et deux chambres. Hormis salle de bains, sols en parquet flottant. Plafond en sous-pente doublé en placoplâtre, poutres apparentes.

A l'extérieur, terrasse en bois et petit jardin.



3 – SITUATION D'OCCUPATION

La maison d'habitation est libre de toute occupation

4 – URBANISME

Un permis de construire initial a été délivré le 18 septembre 2009 pour permettre la construction de la maison (PC 038 344 09 10018).

L'État a obtenu un permis de construire N° 038 344 18 20001, en date du 20 mars 2019, portant sur la modification des surfaces, des ouvertures, la transformation du garage en partie habitable et l'enduit des façades. Ce permis ouvre un délai de 3 ans à compter de sa notification pour débiter les travaux.

L'attention des candidats est appelée sur le fait que l'État vend en l'état et ne fera pas réaliser les travaux d'enduit de façades.

5 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les diagnostics seront mis en ligne sur le site internet des cessions immobilières de l'Etat.

6 – SITUATION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble mis en vente appartient à l'Etat par suite d'un jugement d'adjudication du 2 avril 2013.

Il fait partie du domaine privé de l'Etat.

La présente cession est soumise au droit de priorité de la Commune de Roussillon, institué aux termes de l'article 15 de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, modifiée par l'article 19 de la Loi 2007-290 du 5 mars 2007, codifiée aux termes des articles L. 240-1 à L. 240-3 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, l'Etat a adressé le 18 avril 2019 à la commune bénéficiaire une offre d'acquisition du bien, suivant un prix déterminé.

La commune dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer.

Au cas où l'Etat déciderait d'aliéner le bien à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur départemental des finances publiques, il sera à nouveau proposé à la commune d'exercer son droit de priorité, conformément à l'article L. 240-3 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme.

Suivant les dispositions de l'article L 211-3 du Code l'Urbanisme, le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L 240-3 du Code de l'Urbanisme.

7 - ABSENCE DE GARANTIE

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu.

L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part du vendeur en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, pourraient être affectés.

Il sera subrogé dans tous les droits et actions du vendeur relativement à l'immeuble, ainsi qu'à l'encontre des auteurs des rapports constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

Le vendeur ne garantit pas le contenu des plans, relevés de surfaces, diagnostics et études contenus dans le dossier d'information établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs. Il ne confère pas davantage de garantie de contenance du terrain d'assiette telle qu'elle est indiquée par références aux documents cadastraux.

Le candidat supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou de conventions.

Le candidat fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du vendeur à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

8 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Toute condition suspensive autre que l'obtention d'un financement rendra l'offre irrecevable.

En cas d'accord de l'État, le candidat s'engage à effectuer les démarches pour obtenir le financement nécessaire à l'acquisition dès réception de la lettre de la direction départementale des Finances publiques l'informant que son offre est acceptée.

9 - ASSURANCE

L'Acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition, l'Etat étant son propre assureur jusqu'au transfert de propriété.

II – LES CANDIDATS

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et doivent produire à l'occasion de la réponse, les éléments d'information suivants :

➤ Pour les personnes physiques :

- Leur identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial, PACS éventuellement.
- Copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.
- Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

➤ Pour les sociétés ou autres personnes morales de droit français :

- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée, si appartenance à un groupe nom et organigramme du groupe, et si société cotée, identité des actionnaires détenant au moins 5% du capital, et copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie,
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur et statuts à jour de toutes les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 25 % du capital ou des droits de vote du candidat acquéreur,
- Identité complète et copie de tout document officiel en cours de validité avec photographie, pour chaque bénéficiaire effectif de l'opération au sens du Code Monétaire et Financier,
- Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme,
- Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,
- Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.
- Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

➤ Pour les candidats étrangers :

- Documents équivalents à ceux visés ci-dessus
- Un avis juridique (Legal Opinion) en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère. Un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 - GARANTIE

Les candidats qui désirent prendre part au présent avis d'appel à candidatures doivent déposer au plus tard au moment du dépôt de l'offre, une attestation émanant d'un Notaire ayant compétence en France, certifiant :

- qu'il détient sur un compte ouvert dans ses livres au nom du candidat, une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre, qui restera disponible jusqu'à la date de signature de l'acte authentique et qu'il a reçu l'ordre de virer cette somme sur le compte de l'Etat (dont les coordonnées figurent ci-dessous) dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'Etat au candidat confirmant l'acceptation de son offre ;
- ou qu'il détient l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code civil, émise au profit de l'Etat pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre, exécutable en France, émanant d'une banque de 1^{er} rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant à la date mentionnée ci-dessus et qu'il a reçu l'ordre d'adresser l'original de cette garantie à l'Etat (Service France Domaine dont les coordonnées figurent ci-dessous) dans les deux (2) jours ouvrés de la réception de la notification adressée par l'Etat au candidat confirmant l'acceptation de son offre.

La Direction départementale des Finances publiques contactera le notaire des candidats dont l'offre n'a pas été retenue afin que le dépôt de garantie leur soit restitué. A titre informatif, la demande de restitution du dépôt de garantie est transmise au notaire généralement dans la semaine qui suit la fin de l'appel d'offres.

Pour le candidat dont l'offre est retenue, le dépôt de garantie sera imputé sur le prix de vente.

2 - ORGANISATION DES VISITES

Les visites du bien immobilier mis en vente sont organisées exclusivement sur rendez vous.

Etant précisé que le dernier jour de visite est le **5 juillet 2019**.

Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en formuler la demande exclusivement en français par courriel aux adresses suivantes (en copie) :

ddfip38.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Ils doivent indiquer notamment l'identité des visiteurs et leur nombre.

3 – CONSULTATION DU DOSSIER ET INFORMATION DES CANDIDATS

Toute information complémentaire se rapportant à l'Immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée par courriel à l'adresse :

ddfip38.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

De même les documents peuvent être consultés sur le site internet :

www.economie.gouv.fr/cessions

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

En sus des informations figurant dans le présent cahier de consultation, les candidats pourront procéder à toutes les investigations qu'ils estimeront nécessaires et suffisantes pour établir leurs offres en toute connaissance de cause sous réserve qu'elles ne portent pas préjudice à l'Etat représenté par le service local du Domaine.

Les candidats renoncent par avance à rechercher la responsabilité de l'Etat quant à la qualité et/ou l'exhaustivité de l'information communiquée.

A noter : tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de projets en vue de l'acquisition de l'immeuble que le candidat pourrait avoir à supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaires à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à sa seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure de consultation.

IV – PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 - CALENDRIER

Date de publication de l'avis d'appel à candidature : **22 avril 2019**

Date limite de réception des offres : **10 juillet 2019**

Date limite de signature de l'acte authentique de vente : *2 mois après la notification d'acceptation de l'offre faite par l'Etat au candidat retenu*

En cas de condition suspensive de financement, le compromis de vente devra être signé dans le même délai

2 - PRÉSENTATION DES OFFRES

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être exclusivement rédigée en français et signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat indépendamment de sa forme juridique. Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

CANDIDATURE À L'ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER de l'ETAT :

ROUSSILLON MAISON HABITATION

Service local du Domaine

NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER

Et contenant deux enveloppes cachetées au nom du candidat avec :

- sur la première enveloppe, l'indication « Garantie » : celle-ci devra contenir l'attestation du notaire visée au titre III-1 GARANTIE.

- sur la seconde enveloppe, l'indication « Offre » : celle-ci devra contenir l'ensemble des documents visés au titre II et au titre IV-5, et l'offre de prix. **Cette seconde enveloppe ne sera ouverte que si la présence de la première enveloppe « Garantie » et la validité de son contenu ont été constatées.**

Ces plis sont, sous peine d'irrecevabilité, transmis par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception,

au plus tard le 10 juillet 2019 12 heures,

jour et heure limite tant du récépissé que de la preuve de dépôt à la Poste, à l'adresse suivante :

**Direction Départementale des Finances Publiques de l'Isère
8, rue de Belgrade
38022 GRENOBLE CEDEX 1**

Horaires d'ouverture des bureaux : 8 h 30-12 h 00 et 13 h 30-16 h 00

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

Il en est de même en cas d'absence de constitution de garantie ou pour les dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés au II.

3 - DÉLAI DE VALIDITÉ DES OFFRES FORMULÉES PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de signature de la promesse unilatérale de vente sauf réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

4 – CONTENU DES OFFRES

L'offre devra être établie selon le modèle disponible sur le site (« modèle de réponse à l'avis d'appel à candidatures ») et comprendre nécessairement les données suivantes :

A – Données Juridiques

- L'offre du candidat doit être ferme et définitive pour acquérir à son profit le bien dans sa totalité, sous réserve de la faculté de substitution dans les conditions de la présente consultation.
- Elle doit être faite sans condition suspensive autre que celle d'obtention d'un financement
- Le candidat doit agréer expressément dans son offre les termes du présent cahier des charges.
- L'offre et ses annexes doivent être exclusivement établies en langue française.

B – Données Financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- le montant du prix de vente offert exprimé en euro et en valeur nette de tout droit ou taxe.
- les modalités de financement de l'opération et notamment :
 - le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition ;
 - le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement ;
 - le détail des garanties financières et immobilières mises en place.

5 – MODALITES DE SELECTION DU CANDIDAT

L'examen des offres se fait selon la procédure prévue aux articles R.3211-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques et le calendrier mentionné au présent cahier des charges.

L'Etat choisit librement l'acquéreur en fonction des offres et des éléments d'information reçus. La cession est consentie au bénéfice du mieux-disant financier et qualitatif.

En fonction des offres présentées, l'Etat se réserve le droit de procéder à un second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. L'Etat n'aura pas à justifier sa décision d'organiser un second tour.

Les candidats dont l'offre n'aurait pas été retenue reconnaissent au Directeur départemental des finances publiques le droit de ne pas avoir à justifier sa décision et ils s'interdisent par avance d'exercer un quelconque recours à ce titre contre lui.

L'Etat se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils. L'Etat n'aura pas à justifier cette décision.

Enfin, l'Etat pourra accepter la demande de substitution effectuée par le candidat choisi dans la mesure où elle est présentée, avec tous les justificatifs nécessaires, dans un délai suffisant pour permettre à l'Etat d'apprécier la qualité du substitué et de son contrôle par le substituant. L'éventualité d'une telle substitution, ainsi que ses modalités, devront être précisées dans l'offre du candidat.

En tout état de cause, le substitué devra respecter l'ensemble des stipulations contenues dans l'offre faite par le substituant, et notamment agréer expressément les termes du présent cahier des charges.

Par ailleurs, le substituant restera solidairement garant du substitué jusqu'au paiement intégral du prix.

6 – REALISATION DE LA VENTE - MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement du prix doit être effectué **comptant** en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement bancaire, après les vérifications d'usage prévues par le dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux (L-112-6-1 CMF).

A défaut du versement du prix, comme en cas de refus de régulariser l'acte de vente, à la date ci-dessus fixée, les sommes dues porteront intérêts au profit du Trésor, au taux légal.

Un mois après mise en demeure infructueuse adressée par l'administration au candidat-acquéreur, au domicile élu par ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception postal, et sans autre formalisme :

- Le montant de la garantie visée au titre III « 1 – Garantie » est définitivement acquis à l'Etat à titre de clause pénale, sans préjudice des dispositions de l'article 1152 du Code Civil ;
- Et L'Etat a la faculté :
 - soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,

- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions des articles L.3211-12 et R-3211-8 du Code général de la propriété des personnes publiques. Dans cette hypothèse, l'Etat retrouve son entière liberté de disposer du bien immobilier.

7 – FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments tarifés des notaires, conformément au décret du 8 mars 1978, sans réduction.

Le candidat fait son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

8 – CLAUSE D'INTERESSEMENT

En cas de mutation de tout ou partie de l'Immeuble dans les trois ans de l'acte de vente, à un prix ou valeur supérieure au prix stipulé dans l'acte, l'acquéreur versera à l'Etat un intéressement, correspondant à 35% de la plus-value réalisée.

La clause sera ainsi rédigée dans l'acte de vente :

COMPLÉMENT DE PRIX ÉVENTUEL EN CAS DE MUTATION

➤ Mécanisme

En cas de mutation des **Biens** dans les trois années des présentes, pour le tout ou pour partie, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation (**Valeur de la Mutation**) supérieur au prix stipulé à la présente vente, augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'Acquéreur et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (**Valeur d'Acquisition**), l'Acquéreur versera à l'Etat un complément de prix.

Ce complément correspond à 35 % de la plus-value réalisée par l'Acquéreur.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation (**la plus value nette**).

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'Immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de Mutation d'une partie de l'Immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'Acquisition celle calculée au prorata des m² utiles objet de la Mutation par rapport à la surface utile totale de l'Immeuble telle qu'indiquée aux présentes.

En cas de cession dans les deux années des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'Immeuble resté en son état physique initial ou son état juridique initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'Immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

L'Acquéreur devra communiquer à l'Etat dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'Immeuble ;
- la justification des Frais Financiers supportés pendant la période de détention.

Ce complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique attestant de son paiement par l'Acquéreur, frais compris y afférents.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours de l'acte authentique constatant la Mutation de l'Immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'Immeuble.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la présente vente, le prix principal ou toute autre clause de la présente vente.

Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur ou à tout sous acquéreur successif en cas de mutation de l'immeuble intervenant dans les deux ans des présentes. Dans ce cas, l'Acquéreur resterait solidaire du sous acquéreur pour le paiement du complément éventuel de prix.

Cette clause s'appliquera à l'**Acquéreur** ou à tout sous acquéreur successif en cas de mutation de l'immeuble intervenant dans les deux ans des présentes. Dans ce cas, l'**Acquéreur** resterait solidaire du sous acquéreur pour le paiement du complément éventuel de prix.

Le Notaire Soussigné requiert expressément le conservateur des hypothèques de publier la présente clause.

Il sera délivré à l'Etat une copie exécutoire nominative du présent acte.

5. Terminologie

Afin de faciliter la lecture de la clause ci-dessus, les Parties conviennent de définir les termes **Mutation**, **Etat Physique Initial de l'Immeuble**, **Etat Juridique Initial de l'Immeuble** et **Frais Financiers** de la manière suivante :

« **Mutation** » : vise toute vente, échange, apport en société portant sur l'Immeuble ;

« **Etat Physique Initial de l'Immeuble** » signifie l'Immeuble n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet de travaux de rénovation, réhabilitation ou de restructuration ;

« **Etat Juridique Initial de l'Immeuble** » signifie l'Immeuble à l'usage actuel de bureaux n'ayant pas fait à compter de ce jour l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable entraînant le changement de destination de l'Immeuble ;

« **Frais Financiers** » désigne toute commission ou tous intérêts dus aux termes du crédit.

V – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution ou à l'interprétation du présent cahier des charges la loi française est applicable et seul est compétent le Tribunal administratif de Grenoble..