

## **CAHIER DES CHARGES DE LA VENTE PAR CONSULTATION**

Le Groupement Forestier du Bois des Huilleux, désigné ci-dessous « le vendeur », représenté par son gérant Monsieur Patrick BRION, a donné mandat à la SELAS FOREA de rechercher des acheteurs pour les propriétés boisées lui appartenant dans le département des Ardennes telles qu'elles figurent à l'article « Désignation » ci-après et d'établir le cahier des charges, clauses et conditions de la vente prévue.

Le vendeur confirme l'exactitude des indications le concernant telles qu'elles figurent au présent document.

### **DESIGNATION**

La propriété dénommée Bois des WUILEUX est composée d'un massif forestier boisé de diverses essences, cadastrés sous les références suivantes

<b>Commune</b>	<b>Section</b>	<b>Numéro de parcelle</b>	<b>Lieu dit</b>	<b>Surface en hectares</b>
<b>BELLEVILLE ET CHATILON SUR BAR</b>	112 B	338	Les Gaises des Wuileux	00 ha 07 a 00 ca
		339	Les Gaises des Wuileux	00 ha 28 a 30 ca
		666	Wuilleu	13 ha 11 a 20 ca
		667	Wuilleu	10 ha 08 a 60 ca
		668	Wuilleu	00 ha 08 a 25 ca
		669	Wuilleu	30 ha 12 a 10 ca
		670	Wuilleu	06 ha 70 a 40 ca
<b>TOTAL</b>				<b>60 ha 45 a 85 ca</b>

Telle que la dite propriété existe, sans exception ni réserve, et sera dénommée dans le cours du document "le bien vendu". Elle constitue, dans le patrimoine du vendeur une unité foncière, de sorte que la présente vente se réalisera pour la totalité de la propriété.

### **SERVITUDES**

Le massif n'est grevé d'aucunes servitudes que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

### **ABSENCE DE DROITS DE PREEMPTION**

La présente vente ne donne ouverture à aucun droit de préférence ou de préemption, s'agissant d'un immeuble forestier pour la totalité de sa surface et d'une superficie supérieure à quatre hectares.

### **PROPRIETE-ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acheteur sera propriétaire du bien vendu par le seul fait de l'accord écrit donné par le vendeur et à compter de celui-ci, et sauf la clause de réserve de propriété ci-après indiquée.

Il entrera en jouissance à la même date par la prise de possession réelle ou par la perception des loyers selon ce qui sera dit ci-après à la situation locative.

Il est précisé qu'une coupe est en cours d'exploitation sur les parcelles 2,3 et 7 parties, exploitation de bois d'industrie (bois de chauffage), délai de fin de chantier 31/08/2020.

### **SITUATION LOCATIVE**

Le droit de chasse des immeubles est loué jusqu'à la fin de la campagne de chasse 2020-2021 le montant du loyer en 2019 était de 3800 €.

L'acheteur percevra les loyers à échoir à compter de l'entrée en jouissance ainsi qu'il est dit ci-dessus.

## CHARGES ET CONDITIONS

Immeuble-Tout acheteur prendra le bien immobilier qui lui sera vendu et ses accessoires dans l'état où ils se trouvent lors de la vente, sans pouvoir, contre ou envers le vendeur, exercer aucun recours ni répétition ou prétendre à aucune indemnité à raison, notamment, du mauvais état des constructions, du sol ou du sous-sol, de dégradations, vétusté, vices apparents ou cachés, mitoyenneté ou non mitoyenneté ou pour erreur dans la désignation ou la contenance indiquées, toute différence avec la contenance réelle devant faire le profit ou la perte de l'acheteur.

N'est pas garanti non plus, l'état des peuplements ni les données indicatives de volumes présentées dans le dossier, ainsi que la présence ou non de mitraille dans les futaies.

Assurances Il est précisé que la forêt est assurée en responsabilité civile, mais ne l'est ni contre l'incendie ni contre la tempête.

L'acheteur fera son affaire personnelle de la souscription d'un contrat d'assurances risques divers s'il le juge utile.

Location –Outre le droit aux loyers, comme il a été dit ci-dessus, l'acheteur sera subrogé dans tous les droits et actions à l'égard des locataires.

Impôts et charges L'acheteur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Impôts fonciers Il est rappelé que le vendeur reste seul tenu au paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures et l'acquéreur au paiement de celles relatives aux années postérieures.

Au cas où l'avertissement continuerait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige à le transmettre sans délai à l'acquéreur afin que ce dernier en acquitte le montant.

Concernant ceux relatifs à l'année en cours dont le vendeur est légalement tenu, l'acquéreur remboursera sans délai au vendeur le prorata qui lui incombe sur présentation de l'avertissement.

Salariés Il est précisé qu'aucun personnel salarié n'est attaché au fonds

Document de gestion Il existe un document de gestion agréé en cours de validité : plan simple de gestion agréé jusqu'au 31/12/2026 (PSG n°08-0203-2) ;

Engagements dans le cadre des articles 793-1 et 2, 885 du CGI : Les parcelles boisées ont bénéficié de certificats délivrés par la DDT (articles L. 124-1 à L. 124-4 et L. 313-2 du code forestier), les engagements s'appliquent jusqu'en 2048.

Engagements		
Nature	Référence du dernier certificat	Fin des engagements
ISF GF	00862018614	06/04/2048

Les actes de cession y feront référence, et l'acheteur s'oblige à les reprendre.

Contrats et abonnements aux services L'acheteur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance.

## FRAIS

L'acheteur paiera en sus de son prix, les frais, droits et émoluments par lui dus en qualité d'acquéreur, aux dates fixées ci après (§ Paiement du prix), entre les mains du notaire du vendeur. Aucun autre frais lié à la vente ne sera perçu.

## MODALITES DE RECEPTION DES OFFRES

Les offres ne pourront être portées que sous pli cacheté.

I- Toutes les offres devront avoir été adressées sous pli recommandé avec accusé de réception (l'accusé de réception faisant foi de date) ou remis contre reçu et signé par la société mandatée, à l'ordre de :

**SELAS FOREA sc Jean Claude Hanique 1 Allée des Pins 08000 Charleville Mézières**

Aucune offre transmise par voie électronique ne sera reçue.

L'attention des personnes souhaitant transmettre une offre par voie postale est attirée sur la nécessaire prise en compte des délais d'acheminement du courrier.

Chaque offre pour être déclarée complète devra comprendre à peine de refus :

**-l'original unique de l'offre irrévocable** précisant l'identification exacte de l'émetteur de l'offre, le prix ferme et définitif offert rédigé en lettres et en chiffres, étant ici précisé qu'aucune possibilité de condition suspensive de financement ne sera admise,

**-une copie du présent cahier des charges** signé et approuvé,

**-l'offre** devra être accompagnée **d'une caution bancaire envers le vendeur** à l'ordre du notaire du vendeur, le tout d'un montant égal au minimum au cinquième (20%) de l'offre faite par le postulant.

Le notaire du vendeur est Maître Guillaume CONREUR - SCP Charlier-Laurent Conreur Soriano-Dumont, 1 bis rue Lorraine - 08 000 Charleville Mézières Tél Standard : 03.24.57.64.64

**-un IBAN** de l'émetteur de l'offre,

**-une copie des documents d'identité** de l'émetteur de l'offre s'il s'agit d'une personne physique, ou un extrait modèle KBIS s'il s'agit d'une personne morale.

Chaque offre portant la mention « Groupement Forestier du Bois des Huilleux ».

II- Les offres seront reçues jusqu'au **Lundi 20 Avril 2020 à 14 heures**

Toutes les offres devront être parvenues avant cette date, aucune offre ne sera reçue après cette échéance.

L'ouverture des offres est prévue le **Lundi 20 avril 2020 à 14 heures- Salle des Organisations Forestières 17 rue du Château Villers Semeuse 08013 Charleville Mézières**, étant ici mentionné que seules les personnes ayant remis une offre sont admises à assister à l'ouverture des offres.

## SORT DES OFFRES-PRIX DE RETRAIT

Les offres peuvent porter soit sur l'acquisition de la totalité de la propriété soit l'acquisition de la totalité des parts du Groupement Forestier.

Il est précisé qu'une décision du vendeur a indiqué un prix de retrait de la propriété en dessous duquel, les offres ne seraient pas admises.

Le prix de retrait ne sera divulgué que si son montant n'est pas atteint le jour de l'ouverture des offres prévue le 20 Avril 2020 à 14 heures, étant ici mentionné que seules les personnes ayant remis une offre sont admises à assister à l'ouverture des offres.

La rencontre des consentements ne pourra donc avoir lieu définitivement à cette date que si au moins l'une des offres reçues et ouvertes est supérieure ou égale au prix de retrait.

En conséquence, si l'une ou plusieurs des offres est supérieure ou égale au prix de retrait, la vente sera définitivement prononcée au profit de la plus élevée, sous la seule condition résolutoire du paiement définitif du prix et des frais ainsi qu'il est expliqué ci-après.

Si aucune offre n'atteint le prix de retrait, le vendeur disposera d'un délai expirant au 20 mai 2020 au plus tard, pour accepter ou refuser définitivement la ou les offres proposées.

## PAIEMENT DU PRIX

L'acheteur devra payer son prix, dans les formes prescrites par la loi, dans les mains du notaire du vendeur.

L'acquéreur devra verser :

- au plus tard le 20 mai 2020 : vingt pour cent (20%) du prix de la vente
- le solde à la signature de l'acte définitif.

Le vendeur pourrait poursuivre en justice la vente des biens attribués à l'acheteur défaillant, à moins qu'il ne préfère exercer l'action résolutoire décrite ci-après.

En cas de décès de l'acheteur avant son entière libération, il y aura Solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour le paiement du prix d'acquisition en principal, intérêts, frais et accessoires, et les dits héritiers et représentants supporteront les frais de la notification prescrite par l'article 877 du Code civil.

**Dans tous les cas, outre l'action résolutoire ci-après prévue, le vendeur déclare expressément se réserver et la propriété et la jouissance de la forêt vendue jusqu'à paiement intégral du prix.**

## INFORMATION DES PERSONNES DESIRANT EMPRUNTER

Les personnes désirant financer leur acquisition au moyen d'un emprunt sont informées que la dite vente n'est pas soumise à la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

## CLAUSE D'IMPRÉVISIBILITÉ

Dans le cadre de l'article 1195 du Code civil, les parties conviennent que sont exclus du champ d'application du périmètre de révision de prix : la variation du prix des bois et ce quelques soient les espèces et la nature des produits concernées, le changement du contexte réglementaire, l'apparition d'événements biotiques ou abiotiques de nature à altérer les peuplements des biens vendus entre l'acceptation de l'offre et la signature de l'acte définitif de vente, le changement de paradigme économique du marché des forêts.

## ACTION RESOLUTOIRE

Outre la réserve de propriété ci-dessus prévue, à défaut de paiement par l'acheteur de tout ou partie de son prix de la manière ci-dessus prévue, la vente sera résolue de plein droit conformément aux dispositions de l'article 1656 du Code civil, un mois après que l'acheteur ait été mis en demeure par une sommation contenant déclaration par le vendeur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et restée sans effet, sans préjudice pour ce dernier de son droit à tous dommages et intérêts.

Indépendamment de l'action résolutoire qui appartient au vendeur, le bien vendu demeura spécialement affecté par privilège de vendeur au paiement du prix et à l'exécution des charges et conditions de la vente.

Inscription de ce privilège, avec réserve de l'action résolutoire, sera prise, aux frais de l'acheteur, dans les délais légaux, à moins que le dit acheteur ne se soit intégralement libéré avant cette date.

## PROHIBITION DE DETERIORER

Compte-tenu de la réserve de propriété ci-dessus prévue, avant sa complète libération, l'acheteur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition, ni commettre aucune détérioration dans le bien acquis, à peine de perdre le bénéfice du terme, le cas échéant, ou d'être contraint à la consignation immédiate de son prix ou de ce qui en resterait dû, en principal, intérêts et accessoires, à charge d'indemniser le vendeur de tous frais, perte et différence d'intérêts qui résulteraient pour eux de la consignation.

## SOLIDARITE

Si plusieurs personnes se rendent ensemble acheteurs du bien vendu, elles seront tenues solidairement et indivisiblement entre elles au paiement du prix et, d'une manière générale, à l'exécution de toutes les charges et conditions de la vente.

En cas de décès d'un acheteur ou de l'acheteur unique avant son entière libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour le paiement du prix de la vente en principal, intérêts, frais et accessoires, et lesdits héritiers et représentants supporteront les frais de la notification prescrite par l'article 877 du Code civil.

## DECLARATIONS FISCALES

Il est ici précisé que la mutation est soumise aux droits d'enregistrement prévus par les textes.

Pour Le vendeur, Le Vendeur ou son représentant Date et signature	Le soumissionnaire Nom et prénom Date et signature précédées de la mention manuscrite Lu et accepté
---	--