

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

ARTICLE PREMIER

MISE EN VENTE

Les immeubles ci-dessus désignés seront vendus et adjugés au plus offrant et dernier enchérisseur à l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de Saintes.

Les enchères ne pourront être portées que par un avocat inscrit au barreau de SAINTES.

ARTICLE DEUX

TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait et à compter de la date de l'adjudication sous condition que celle-ci devienne définitive en sa faveur.

ARTICLE TROIS

SERVITUDES

L'adjudicataire, soit qu'il y ait déclaration ou non, jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, sauf à faire valoir les unes, à se défendre des autres, à ses risques et périls sans aucun recours contre le poursuivant, et sans que la présente clause puisse attribuer, soit à l'adjudicataire, soit aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres et de la loi.

ARTICLE QUATRE

CLAUSE DE NON GARANTIE

Les immeubles et droits immobiliers seront mis en vente et adjugés tels qu'ils existent et se comportent avec leurs appartenances, servitudes actives et passives, continues et discontinues, apparentes ou occultes, sans aucune exception ni réserve, mais aussi sans aucune garantie du poursuivant, notamment dans la désignation, le cadastre, l'origine de propriété, les contenances ou dimensions, les servitudes, appropriations ou conditions d'occupation et plus généralement tous vices apparents ou cachés.

Sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires particulières relatives notamment à la protection des acquéreurs d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages ou à la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante, le poursuivant ne sera tenu à aucune garantie des biens et des droits immobiliers objets de la vente.

De même, aucune garantie ne sera due à l'adjudicataire du fait de l'absence d'assurance dommages ouvrage relative aux immeubles objets de la vente.

L'adjudicataire par le fait de son achat prendra les immeubles et droits immobiliers à ses risques et péril dans les états de fait et de droit où ils se trouvent au moment de l'adjudication sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix pour quelque cause que ce soit, tels qu'ils existent et se comportent et sans recours contre le poursuivant pour mauvais état ou vices cachés dans les constructions, le sol, le sous-sol ou les immeubles par accessoire ou par destination, y compris ceux liés à la présence de termites ou autres insectes, champignons, moisissures ou plus généralement tous parasites quels qu'ils soient.

Il ne pourra élever aucune réclamation contre le poursuivant pour quelque cause que ce soit à raison des erreurs, omissions ou inexactitudes qui pourraient s'être produites dans le présent cahier des charges quelque soit la nature ou l'objet de ces erreurs dont il fera son affaire personnelle et propre à l'égard de quiconque, sans recours d'aucune sorte contre le poursuivant.

Il ne pourra également élever aucune réclamation ni recours pour quelque cause que ce soit en raison des servitudes de quelque sorte (particulières, générales, réglementaires, privées, administratives ou autres) pouvant grever les immeubles vendus.

Il fera son affaire personnelle de l'application de toutes lois et règlements et de toutes décisions administratives qui peuvent et pourront être prises et promulguées relativement aux immeubles vendus, notamment de celles relatives à tout règlement de copropriété, à tout arrêté de lotissement, à toutes expropriations, à toutes incorporations de tout ou partie desdits immeubles au domaine public par suite d'alignement, d'exécution d'un plan d'extension ou d'aménagement, ainsi que de toutes autres opérations d'urbanisme.

En cas de dépôt de bilan, ou de déclaration de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire du saisi, la responsabilité de l'avocat poursuivant ne pourra être recherchée.

La présente clause est de rigueur, le poursuivant étant définitivement déchargé de toutes obligations ou garanties à l'égard des adjudicataires par le seul fait de l'adjudication.

ARTICLE CINQ

ENTREE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire entrera en possession et jouissance dès que l'adjudication sera devenue définitive en sa faveur.

Il percevra les loyers et fermages à partir du jour de cette adjudication.

Il fera son affaire, sans recours contre le poursuivant, de la libération des lieux si ceux-ci sont occupés.

ARTICLE SIX

CONTRIBUTIONS

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature dont les biens sont ou seront grevés à compter du jour fixé pour son entrée en jouissance des revenus.

ARTICLE SEPT

BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations verbales pour le temps qui restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et des lois sur la matière.

Il sera tenu également d'exécuter, pour le temps qui restera à courir au moment de l'adjudication, les baux faits par les saisis dans les termes des lois et décrets en vigueur.

Toutefois, ceux desdits baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude pourraient être annulés, si les créanciers ou l'adjudicataire le demandent ; l'adjudicataire sera d'ailleurs subrogé dans les droits desdits créanciers pour les faire annuler.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires des loyers qu'ils justifieront avoir payés d'avance et des dépôts de garantie qu'ils justifieront avoir versés.

Il sera subrogé tant activement que passivement dans les droits et obligations des saisis tels que ces droits et obligations résultent des diverses lois intervenues en matière de loyers, notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, demandes de renouvellement, etc.. qu'il y ait ou non déclarations à ce sujet dans le présent cahier des charges sans aucun recours contre le poursuivant et sans que ce dernier puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

ARTICLE HUIT

ASSURANCE ET ABONNEMENTS DIVERS

L'adjudicataire devra entretenir, à partir du jour de l'adjudication et pour tout le temps qui en restera à courir, toutes polices d'assurance contre l'incendie, ainsi que tous abonnements aux eaux, gaz, électricité, colonne montante, vidange, etc.. qui auraient pu être contractés.

Il paiera, s'il y a lieu, à partir du jour de son adjudication les primes et droits, de manière que le poursuivant ne puisse être inquiété ni recherché, sans que toutefois la présente clause puisse attribuer à la Compagnie à laquelle les biens pourraient être assurés, d'autres et de plus amples droits que ceux résultant de la police d'assurance.

Il devra tenir les biens par lui acquis constamment assurés par une compagnie d'assurance notoirement solvable dès le jour de l'adjudication et jusqu'à parfaite libération de son prix.

En cas d'incendie avant le paiement de son prix, l'indemnité appartiendra aux vendeurs et pour eux aux créanciers sur l'immeuble par privilège et préférence à tous autres créanciers ou délégataires, et le paiement du prix d'adjudication leur vaudra transport et délégation.

ARTICLE NEUF

DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix d'adjudication, les droits d'enregistrement ou s'il y a lieu la taxe sur la valeur ajoutée, la taxe de publicité foncière, et autres frais auxquels l'adjudication donnera ouverture.

Si le terrain a été acquis ou si l'immeuble a été construit sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée et demeure dans le champ d'application de cette taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication considéré hors taxe, la taxe sur la valeur ajoutée due par le vendeur ou le saisi, et ce sauf pour lui à faire valoir ses droits à déduction le cas échéant.

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

La portion des droits applicables au temps antérieur à son entrée en jouissance, dans le cas où ils auraient été avancés par l'adjudicataire, sera retenue par lui sur le prix principal de son adjudication.

ARTICLE DIX

FRAIS DE POURSUITES

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus de son prix et dans les VINGT JOURS du jour de l'adjudication, la somme à laquelle auront été taxés les frais et déboursés faits pour parvenir à la mise en vente des biens désignés ci-dessus et dont le montant sera déclaré avant l'adjudication.

L'adjudicataire paiera également et dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, et en sus de son prix d'adjudication, le montant de l'émolument global prévu par le tarif en vigueur, sur la base du prix d'adjudication et de ses accessoires.

La grosse du jugement d'adjudication ne pourra être délivrée par le Secrétaire-Greffier du Tribunal qu'après la remise qui lui aura été faite de la quittance desdits frais, laquelle demeurera annexée à la minute du jugement d'adjudication.

ARTICLE ONZE

FRAIS DE MAINLEVÉE

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous frais de quittance ou radiation des inscriptions frappant l'immeuble.

ARTICLE DOUZE

LEVEE ET SIGNIFICATION DU JUGEMENT D'ADJUDICATION

L'adjudicataire sera tenu, à ses frais, de se faire délivrer la grosse du jugement d'adjudication et de le faire signifier par extrait, conformément à l'article 716 du Code de Procédure Civile, dans le mois de l'adjudication à la personne des saisis.

Il devra, en outre, et dans le même délai, se faire délivrer, à ses frais, les actes, extraits et bordereaux prévus par l'article 34 du décret du 4 janvier 1955 pour procéder aux formalités de publication à la Conservation des Hypothèques.

Faute par lui de satisfaire à cette condition dans ledit délai, le poursuivant pourra se faire délivrer la grosse du jugement aux frais de l'adjudicataire, par le Secrétaire-Greffier du Tribunal, trois jours après une sommation, sans être obligé de remplir les formalités prescrites par la loi pour parvenir à la délivrance d'une seconde grosse.

ARTICLE TREIZE

PUBLICATION

Dans les quarante cinq jours de l'adjudication définitive, l'Avocat de l'adjudicataire sera tenu, en se conformant aux prescriptions légales de publier le jugement d'adjudication à la Conservation des Hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente.

ARTICLE QUATORZE

PAIEMENT DU PRIX

Le prix d'adjudication sera exigible et payable dès le jour de l'adjudication devenue définitive.

A l'expiration du délai d'un mois à compter de cette date, il portera intérêts au taux légal qui sera majoré de cinq points deux mois plus tard, que l'adjudicataire ait ou non rempli toutes les formalités, jusqu'à consignation légale éventuelle.

Le prix d'adjudication et les intérêts seront déposés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de Saintes d'ores et déjà désigné comme séquestre conventionnel sans que le prix séquestré soit porteur d'intérêts.

Ce dépôt séquestre arrêtera le cours des intérêts pour l'adjudicataire et emportera affectation spéciale et irrévocable du prix au profit des créanciers.

Le paiement du prix et des intérêts sera fait à ceux qui y auront droit soit par distribution amiable entre les poursuivants et les créanciers inscrits, soit en vertu d'un ordre judiciaire, soit enfin en l'état de tout acte de nature à assurer la valable libération de l'adjudicataire, délégation expresse du prix d'adjudication étant faite d'ores et déjà et jusqu'à concurrence au profit des créanciers hypothécaires ou autres qui auront droit.

A défaut de distribution du prix et des éventuels intérêts dans le délai maximum de 18 mois à compter de la date de leur dépôt entre les mains du Bâtonnier, le séquestre prendra fin et les fonds seront versés à la Caisse des dépôts et Consignations.

ARTICLE QUINZE

REGLEMENT

Passé le délai d'un mois après le dépôt du prix d'adjudication sur le compte séquestre, si l'ordre n'est pas ouvert, le créancier hypothécaire de premier rang ou devenu de premier rang du fait du règlement d'un créancier privilégié est, sur sa demande, réglé dans la limite des fonds séquestrés et sous déduction des frais prévisibles de poursuites d'ordre et de radiation des inscriptions, de sa créance en capital.

La demande de règlement est adressée au Bâtonnier et accompagnée du titre de créance, du justificatif de la sûreté de premier rang, d'un état hypothécaire datant de moins de 3 mois ou la copie de l'état sur saisie, d'un décompte de créance détaillé en principal, intérêts accessoires et frais, signé par le créancier ou son représentant, ainsi que des justificatifs de l'accord de la partie saisie et des autres créanciers inscrits ou privilégiés.

Le demandeur; sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé, devra également produire une caution bancaire.

Au cas de contestation par une partie intéressée à la distribution du prix d'adjudication comme en l'absence d'accord formel de l'une d'elles, il est d'ores et déjà donné compétence au Juge des Référé du Tribunal de Grande Instance ayant prononcé l'adjudication pour statuer sur l'attribution provisionnelle des fonds au créancier de premier rang au jour de l'adjudication, ou la restitution de l'indu dans le cas où le créancier aurait manifestement été réglé à tort.

L'attribution définitive de la somme réglée par le séquestre n'interviendra que dans le cadre des procédures prévues par la loi.

ARTICLE SEIZE

DES COMMANDS ET DES ADJUDICATAIRES

L'avocat dernier enchérisseur devra, dans les TROIS JOURS qui suivront l'adjudication, déclarer s'il ne l'a fait à l'audience, le nom de l'adjudicataire et fournir son acceptation. Faute par lui de remplir ces conditions, il sera réputé adjudicataire et demeurera personnellement soumis à toutes les charges, clauses et conditions de l'adjudication.

En cas de pluralité d'adjudicataires, ceux-ci sont réputés, pour l'exécution des clauses de l'adjudication et de ses suites, agir solidairement entre eux.

ARTICLE DIX-SEPT

REMISE DES TITRES

Les poursuivants n'ayant pas en leur possession les titres de propriétés des immeubles saisis, l'adjudicataire n'en devra exiger aucun. Mais il demeurera subrogé dans les droits des précédents propriétaires pour se faire délivrer, à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété desdits immeubles, sans aucun recours contre les poursuivants, les saisis ou les créanciers.

ARTICLE DIX-HUIT

PROHIBITION DE DETERIORER LES IMMEUBLES VENDUS

Avant le paiement du prix d'adjudication, l'adjudicataire ne pourra faire aux immeubles aucune déprédation, aucun changement de nature à en diminuer la valeur, à moins qu'il n'ait donné préalablement des garanties suffisantes pour assurer le paiement du prix.

ARTICLE DIX-NEUF

SURENCHERE

Toute personne pourra, dans les DIX JOURS qui suivront l'adjudication, faire par le ministère d'un Avocat inscrit au Barreau de SAINTES, au Secrétariat-Greffe du Tribunal de Grande Instance de SAINTES, dans les formes de droit, une surenchère pourvu qu'elle soit au moins du dixième du prix principal de la vente.

Tous les frais faits pour parvenir à la revente seront payables en sus du prix d'adjudication.

Dans ces frais seront compris ceux exposés par l'avocat du poursuivant et de l'adjudicataire surenchéri.

ARTICLE VINGT

FOLLE ENCHERE

A défaut par l'adjudicataire d'exécuter l'une des clauses et conditions de l'adjudication, de payer son prix ou les frais et émoluments global, le poursuivant, le saisi ou ses créanciers inscrits pourront faire revendre les biens par folle enchère dans les formes prescrites par les articles 733 et suivants du code de Procédure Civile.

Tous les frais préalables à la folle enchère seront à la charge de l'adjudicataire.

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieure à celui de la première en principal et intérêts, le fol enchérisseur sera contraint au paiement de la différence conformément aux prescriptions de l'article 714 a) du Code de Procédure Civile.

Si le prix principal de la seconde adjudication est supérieur à celui de la première en principal et intérêts, la différence appartiendra au saisi et à ses créanciers.

En aucun cas, le fol enchérisseur ne pourra prétendre avoir droit à ses excédents, soit en capital, soit en intérêts ; il ne pourra pas non plus rejeter contre le poursuivant ou contre le nouvel adjudicataire les frais de poursuites ou tous autres ou émoluments global qu'il aurait payés, soit en sus, soit en diminution de son prix.

L'adjudicataire sur folle enchère entrera en jouissance à partir du jour de l'adjudication faite à son profit et définitive.

Il devra faire publier le jugement d'adjudication dans les termes de l'article douze du cahier des charges.

Les frais de poursuites de folle enchère seront payables en sus du prix d'adjudication.

ARTICLE VINGT ET UN

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Tribunal de Grande Instance de SAINTES sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

ARTICLE VINGT-DEUX

ELECTION DE DOMICILE

Le créancier poursuivant élit domicile au cabinet de cabinet de Maître Pierre BOISSEAU avocat au barreau de SAINTES, y demeurant 87 avenue Gambetta

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile au cabinet de l'Avocat qu'il aura choisi pour porter l'enchère et qui sera déclaré adjudicataire soit à l'audience, soit dans la déclaration du command

L'élection de domicile emportera vis-à-vis des poursuivants et des adjudicataires attribution de juridiction pour toutes contestations qui seraient la suite de l'adjudication ou pour tous règlements du prix des immeubles par voie d'ordre et de distribution du prix desdits immeubles.

FAIT ET REDIGE PAR L'AVOCAT SOUSSIGNE,

A SAINTES, le 30 novembre 2006