

CAHIER DES CONDITIONS PARTICULIERES ET GENERALES DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Auxquels seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINTES, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de ROYAN (17200) – sis 24 rue de la Treille, une maison d'habitation édifée sur une parcelle de terrain cadastrée section BN n°479 est issue de la division de la parcelle mère cadastrée BN n°190, intervenue le 29/03/2014 et publiée le 24/04/2014 au service de publicité foncière de MARENNES sous le **n°1704P02 2014P2666**

A LA REQUETE DE :

Maître Jean-Hugues MORICEAU, représentant de la SELARL E LITIS SOCIETE D'AVOCATS, anciennement SELARL MORICEAU Société d'Avocats, immatriculée au RCS de SAINTES sous le n° 803 294 438, dont le siège social est 82 avenue Daniel HEDDE 17200 ROYAN (France), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Pour qui domicile est élu en l'étude de **Maître François LEROY**, Membre de la SCP ROUDET-BOISSEAU-LEROY-DEVAINE, demeurant 87, avenue Gambetta - 17100 SAINTES - Tél. 05 16 10 60 02 /

avocats@rbld.eu qui se constitue pour elle sur la présente assignation et ses suites

A L'ENCONTRE DE :

██, né le ██████████ à Royan (17), de nationalité française, domicilié ██████████
██,

COMMANDEMENT :

Aux termes d'un exploit du ministère de Maître Suzanne MEYNARD-TALLEC, Commissaire de Justice Salariée, au sein de la Société Civile Professionnelle Jacques NIVET et Bertrand BAILLY, Commissaires de Justice Associés à la résidence de Saujon 5, allée de la Pointe et 13-19, avenue Regazzoni, Immeuble Le Toucan à ROYAN 17200, **le 12/12/2024,**

Maître Jean Hugues MORICEAU, membre de la SELARL E LITIS SOCIETE D'AVOCATS, anciennement SELARL MORICEAU Société d'Avocats,

Agissant en vertu de :

- **d'une ordonnance de la Présidente du Tribunal de Grande Instance de SAINTES** en date du 30/01/2019 déclarant exécutoire une décision du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats au barreau de SAINTES en matière de contestation d'honoraires du 12/09/2018, décision devenue définitive
- d'une **opposition à partage délivrée le 01/09/2021**
- d'un **itératif commandement aux fins de saisie vente** délivrée le 12/10/2023

A fait commandement à :

██

De payer la somme de **6.684,63€uros** en principal, intérêts et frais arrêtés à la date du 1er janvier 2022, sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution

Somme se décomposant comme suit :

Principal de la créance.....	4.532,32 €
Intérêts à compter du 05/03/2019	1.743,83€
Frais de procédure (détails à suivre)	1.056,94 €
Emolument Proportionnel (Art. A444-31 C.Com.)	<i>mémoire</i>
Paievements intervenus	648,46€

SOLDE A PAYER.....	6.684,63€
---------------------------	------------------

DETAIL DES INTERETS :

- **Sur la créance de 4.532,32€ à compter du 05/03/2019 jusqu'au 18/11/2024**

Créance : à la date du : 05/03/2019 - Dû : 4 532,32 €

Taux appliqués :

	Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL
	Du 05/03/2019 au 05/05/2019 : 0,86 %. (6,62 € pour 62 jours)
	Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)
	Du 06/05/2019 au 30/06/2019 : 0,86 %. (40,75 € pour 56 jours)
	Du 01/07/2019 au 31/12/2019 : 0,87 %. (134,12 € pour 184
jours)	
	Du 01/01/2020 au 30/06/2020 : 0,87 %. (132,66 € pour 182
jours)	
	Du 01/07/2020 au 31/12/2020 : 0,84 %. (133,43 € pour 184
jours)	
	Du 01/01/2021 au 30/06/2021 : 0,79 %. (130,13 € pour 181
jours)	
	Du 01/07/2021 au 31/12/2021 : 0,76 %. (131,60 € pour 184
jours)	
	Du 01/01/2022 au 30/06/2022 : 0,76 %. (129,46 € pour 181
jours)	
	Du 01/07/2022 au 31/12/2022 : 0,77 %. (131,83 € pour 184
jours)	
	Du 01/01/2023 au 30/06/2023 : 2,06 %. (158,68 € pour 181
jours)	
	Du 01/07/2023 au 31/12/2023 : 4,22 %. (210,66 € pour 184
jours)	
	Du 01/01/2024 au 18/11/2024 : 5,07 %. (403,89 € pour 323
jours)	

Total INTERETS : 1.743,83€

PAIEMENTS

23.07.2019	REPART TI SAINTESVIRT		183,79
23.10.2019	REPART TI SAINTESVIRT		464,67

Total PAIEMENTS : 648,46€

DETAILS DES FRAIS DE PROCEDURE :

Date	Nature de l'opération	DEBIT	CREDIT
22.02.2019	Accessoires et diver	40,00	
	EXT ACTE NAISSANCE	12,88	
	EXT ACTE NAISSANCE	12,88	
	REQUETE FICOBA	51,48	
	EDI - ADEC FICOBA	1,12	
	REQUETE FICOBA	51,48	
	EDI - ADEC FICOBA	1,12	
	LEVEE ETAT CG	51,48	
	EDI - ADEC ETAT CG	1,12	
	LEVEE ETAT CG	51,48	
	EDI - ADEC ETAT CG	1,12	
05.03.2019	SIGNIF + CDT SV	157,29	
11.03.2019	PV SAT INFRUCTUEUS	74,36	
	PV SAT INFRUCTUEUS	76,46	
17.04.2019	FRAIS DE REQUETE	72,07	
	LEVEE ETAT L 152-1	51,48	
13.01.2021	LEVEE ETAT L 152-1	51,48	
18.03.2021	REQUETE FICOBA	51,48	
	EDI - ADEC FICOBA	1,14	
01.09.2021	OPPOSITION A PARTA	105,77	
06.09.2021	PV SAT INFRUCTUEUS	59,06	
12.10.2023	CDT ITERATIF+535E	57,71	
24.09.2024	Intérêts au 24.09.2024	1 674,79	
	Emolument A444-31	22,48	

Total FRAIS : 1.056,94€

* *
*

Outre le coût du présent acte, les intérêts et accessoires postérieurs au 18/11/2024 et sous réserve et sans préjudice de tous les autres dus, droits, actions et frais, offrant de faire le compte du tout en cas de règlement.

- Tous les frais de poursuite postérieurs au présent commandement jusqu'à l'arrêt des poursuites pour le cas où celles-ci interviendraient avant l'adjudication,

- Sauf erreur ou omission et sous réserve de tous autres dus, droits et actions et notamment des frais de recouvrement, saisie et d'exécution.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, il a été publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHELLE 1, le **29/01/2025, volume 2025 S n°4.**

<p style="text-align: center;">AUTRES ACTES INTERVENUS POSTERIEUREMENT AU COMMANDEMENT</p>

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION :

Un procès-verbal de description a été établi par Maître Suzanne MEYNARD TALLEC, Commissaire de justice salariée au sein de la Société Civile Professionnelle Jacques NIVET et Bertrand BAILLY, Commissaires de Justice Associés à la résidence de Saujon 5, allée de la Pointe et 13-19, avenue Regazzoni, Immeuble Le Toucan à ROYAN 17200, en date du **07/03/2025.**

Copie dudit procès-verbal descriptif est annexé aux présentes.

ASSIGNATION DELIVREE A LA PARTIE SAISIE :

Une assignation d'avoir à comparaître devant le Juge de l'Exécution près le **Tribunal Judiciaire de SAINTES à l'audience d'orientation du 21 Mai 2025 à 9 heures 30,** contenant sommation de prendre communication du cahier des conditions de vente a été délivrée à la Monsieur PARIS Bruno, suivant exploit de Me Suzanne MEYNARD TALLEC, Commissaire de justice salariée au sein de la SCP NIVET-BAILLY, Commissaires de Justice à ROYAN (17200), **le 27/03/2025.**

Une dénonciation à créancier inscrit avec assignation à comparaître devant le Juge de l'Exécution près le **Tribunal Judiciaire de SAINTES à l'audience d'orientation du 21 Mai 2025 à 9 heures 30,** a été délivrée au Trésor Public (ADM DDFIP LA ROCHELLE) le **27/03/2025** aux fins de déclarer sa créance et de prendre connaissance du cahier des conditions de vente, suivant exploit de Me Bertrand BAILLY, Commissaire de justice, membre de la SCP NIVET-BAILLY, Commissaires de Justice à ROYAN (17200).

Attestation établie par Me NAVET, Notaire à ROYAN, en date du 16/05/2024 publiée au service de Publicité foncière de SAINTES le 27/05/2024, **sous le n° 1704P01 2024P9073.**

DESCRIPTIF DU BIEN IMMOBILIER

Une maison d'habitation, non mitoyenne, comportant un étage et comprenant un jardin dans un quartier résidentiel en périphérie du centre-ville de ROYAN.

En rez-de-chaussée : couloir, cuisine, 2 WC, 4 chambres, salle de bains, salon – salle à manger comportant une cheminée, un garage

A l'étage : escalier et palier, une salle de bain, 2 chambres et un grenier

Certificat de superficie privative

La surface habitable totale de la maison est de 195m².

Le rez-de-chaussée est d'environ 140m² et l'étage développe environ 55m²

L'adjudicataire s'engage à prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve le jour de l'adjudication et fera son affaire personnelle des renseignements fournis par les documents annexés au présent cahier des conditions de vente, et ce à ses frais, risques et périls, sans pouvoir prétendre à diminution de prix et aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs avocats, ou son propre avocat, pour quelque cause que ce soit notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, présence d'insectes xylophages ou autres vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

En tout de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à l'éventuelle présence de termites ou d'insectes xylophages, champignons lignivores, de plomb ou d'amiante et renonce à toute réclamation

de ce chef à l'encontre du poursuivant, des vendeurs, leurs avocats ou son propre avocat, sans pouvoir prétendre à diminution de prix.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien est actuellement par [REDACTED]

DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Un rapport complet de diagnostic immobilier a été établi par la Société **AUGRY** – Diagnostics immobiliers, le **07/03/2025**.

Copie dudit rapports est annexé aux présentes.

État parasitaire - termites

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Par Arrêté en date du 27 Janvier 2017, le Préfet de la Charente Maritime a classé la totalité du territoire du département de la Charente Maritime en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

S'agissant de l'immeuble en cause, un état parasitaire est annexé au présent cahier des conditions de vente duquel il ressort :

*Il n'a pas été constaté d'indice de présence de termite.
Etant précisé que plusieurs parties de l'ouvrage n'ont pu être examinées.*

Amiante

Conformément aux dispositions du Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, un constat précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du Décret, est joint au présent cahier des conditions de vente.

Aucun matériau ou produit contenant de l'amiante n'a été repéré.

Cependant, certaines parties des locaux ou composants n'ont pu être sondés, des investigations approfondies doivent être réalisées afin d'y vérifier la présence éventuelle d'amiante.

Risque d'exposition au plomb

L'immeuble ayant été construit après 1949, en vertu du Décret 2006-474 du 25 avril 2006, aucun diagnostic CREP n'a été réalisé.

État de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation, en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité est produit.

Un état de l'installation intérieure d'électricité est annexé aux présentes duquel il ressort que l'installation comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle (s) présente(nt).

Certificat de performance énergétique

Conformément à l'article L.134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être dressé en cas de vente.

Le DPE est annexé aux présentes.

Consommation énergétique : E

Estimation émission de GES : B

État des risques et pollutions

En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions est annexé aux présentes.

ASSURANCES

- Assurance habitation :

Sur ce point, l'adjudicataire devra se conformer strictement aux clauses générales de vente ci-après annexées, aucune indication n'ayant été fournie sur les assurances en cours ou en cours de révision.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'absence d'assurance, des risques liés à l'acquisition d'un immeuble imparfaitement assuré, et le cas échéant, de toutes polices qui auraient pu être souscrites ou seraient en cours de renouvellement et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs avocats, ou son propre avocat, ni diminution de prix.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les conditions sus énoncées et ce, à ses frais, risques et périls, sans recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs avocats ou son propre avocat, ni diminution de prix.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens immobiliers appartiennent [REDACTED]

Selon

- Attestation après [REDACTED] décédé le 24/10/2004 laissant pour lui succéder [REDACTED]. Attestation établie par Me NAVERT, Notaire à ROYAN, en date du 07/12/2006, publié auprès du Service de Publicité Foncière de MARENNES le 03/01/2007 sous le n°**1704P02 2007P58**
- Et selon l'attestation après décès [REDACTED] décédée le 08/01/2021 à ROYAN et laissant pour lui succéder, son fils unique [REDACTED] (17), de nationalité française, ostréiculteur, demeurant 24

rue de la Treille 17200 ROYAN. Attestation établie par Me NAVET, Notaire à ROYAN, en date du 16/05/2024 publiée au service de Publicité foncière de SAINTES le 27/05/2024, sous le n° **1704P01 2024P9073**.

SERVITUDES

Les immeubles et parcelles ne sont grevés d'aucune servitude que celles découlant de la situation naturelle des lieux ou de la loi ou de l'acte de vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Commune de ROYAN 17200

Un certificat d'urbanisme d'information en date du 17/12/2024 a été sollicité auprès de la Commune de ROYAN et est annexé au présent cahier des conditions de vente dès réception.

Le terrain se situe dans la zone UDa – Zone urbaine correspondant aux zones d'extensions urbaines pavillonnaires. Le secteur UDa correspond aux villages et hameaux anciens situés en périphérie de la ville.

Secteur soumis à un droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publiques suivantes :

- PM1 – Plan de prévention des risques naturels – incendie de forêt
- T4-T5 – Relations aériennes dégagement – art. l281-1 du code Aviation Civile AM du 02-11-87 – Aéroport de ROYAN MEDIS DDE/BA
-

Les demandes d'autorisation d'urbanisme seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat en charge des monuments historiques et des espaces protégés.

ASSAINISSEMENT

Le diagnostiqueur a indiqué que la maison est raccordée au tout-à-l'égout. Cependant, l'assainissement n'a pu faire l'objet d'un diagnostic complet, celui-ci étant bouché dans la salle de bain.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptible d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puisse en aucune façon être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit.

MISE À PRIX – ENCHERES

L'ensemble immobilier tel que décrit ci-dessus sera vendu en un seul lot sur la mise à prix de :

69 000 €uros outre les frais
(SOIXANTE NEUF MILLE EUROS, outre les frais)

Les enchères sont fixées à la somme de 1.000 ou de multiple de cette somme, sans pouvoir être inférieures.

Elles ne peuvent être portées que par Avocat inscrit au Barreau de SAINTES.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes, ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous les titres établissant la propriété du bien immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

SEQUESTRE

Le prix d'adjudication majoré le cas échéant des intérêts devra être consigné entre les mains de Madame ou Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de SAINTES ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie qui sera séquestre dans l'attente de la distribution.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Documents annexés au cahier des conditions de vente

1. Assignation pour l'audience d'orientation + dénonciation créancier
2. Commandement de payer valant saisie immobilière
3. Etat hypothécaire
4. PV de description du 07/03/2025
5. Diagnostics immobiliers 07/03/2025
6. Certificat d'urbanisme du 17/12/2024
7. Relevé de propriété
8. Plan de situation
9. Extrait du plan cadastral

<p style="text-align: center;">RAPPEL DES CONDITIONS GENERALES DE VENTE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE</p>

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

Article 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 7 - SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes

et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II – ENCHERES

Article 8 - RECEPTION DES ENCHERES

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

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

Article 9 - GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

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

Article 10 - SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 - REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III – VENTE

Article 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

Article 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

Article 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par

l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable. Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier. L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente

définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

Article 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

Article 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
 - b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;
- Le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-

dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

Article 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du code civil.

Article 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

Article 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Fait à SAINTES, le 28/03/2025

**Rédigé par Maître François LEROY, membre de la SCP
ROUDET BOISSEAU LEROY DEVAINE, Avocat au barreau de
SAINTES**