

SCP ROUDET – BOISSEAU – LEROY - DEVAINE
AVOCATS

Siège : 87 avenue Gambetta – 17100 SAINTES

Tél : 05.46.74.23.40 - Fax : 05.46.74.23.50

roudet.boisseau@wanadoo.fr

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

POURSUIVIE PAR-DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU
TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINTES

À LA REQUÊTE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME - DEUX-SEVRES, Société Coopérative à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de SAINTES, sous le numéro SIREN 399 354 810, dont le siège social est à SAINTES Cédex (17117) 12 bd Guillet Maillet, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'Administration, domicilié(e) en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat **Maître Pierre BOISSEAU**, avocat au Barreau de SAINTES, membre de la SCP inter-barreaux ROUDET-BOISSEAU-LEROY-DEVAINE dont le siège est à SAINTES (17100), 87 avenue Gambetta, Avocat constitué sur la présente poursuite de vente et au cabinet duquel est élu domicile pour les besoins de la présente procédure.

A L'ENCONTRE DE :

Au terme de la procédure ci-après rappelée :

COMMANDEMENT

Au terme d'un exploit du ministère de Maître Brigitte VUILLEMIN Huissier de Justice à MONTENDRE (17130) en date du 9 juillet 2013

Le CREDIT AGRICOLE

Agissant en vertu de : Un acte authentique reçu Maître Rodolphe MORLION, notaire à SAINT AULAYE, le 28 septembre 2007, contenant prêt par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME - DEUX-SEVRES, à

A fait commandement à :

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, il a été publié au bureau des hypothèques de JONZAC le 6 septembre 2013 sous le volume 2013S n°19.

AUTRES ACTES ET JUGEMENTS INTERVENUS POSTERIEUREMENT AU COMMANDEMENT

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Un procès verbal de description a été établi par Maître Brigitte VUILLEMIN Huissier de Justice à MONTENDRE (17130) le 22 juillet 2013.

Copie dudit procès verbal descriptif étant annexé aux présentes.

ASSIGNATION DELIVREE A LA PARTIE SAISIE :

Une assignation d'avoir à comparaître devant le juge de l'exécution à l'audience d'orientation, contenant sommation de prendre communication du cahier des conditions de la vente, a été signifié à

DESIGNATION DES IMMEUBLES

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Commune de CHATENET (Charente Maritime), « Chez Jeannau », un ensemble immobilier comprenant un immeuble à usage d'habitation avec dépendances et terrain :

- Un bâtiment comprenant :
 - Une partie rénovée habitation :
Au rez-de-chaussée : cuisine, W.C., hall d'entrée, salon, séjour,
A l'étage : palier, salle de bains, une pièce, trois chambres, bureau,
Cave
 - Et une partie non rénovée
Au rez-de-chaussée : ancien hall, deux pièces,
A l'étage : une pièce,
Et cave.
- Ancien W.C. extérieur,
- Des bâtiments agricoles et garage :
Un garage, deux hangars, une ancienne écurie, une réserve, une grange et chèvrerie, une étable et un hangar ouvert,
- Un chai
- Un ancien pigeonnier et un garage
- Un puits

- Et diverses parcelles de terre en nature de pré

Le tout cadastré :

B n°15, « Prairie du Moulin Minet », pour 4ha 22a 20ca,
B n°46, « Pièces du Bief », pour 84a 25ca,
B n°47, « Pièces du Bief », pour 8a 80ca
B n°48, « Pièces du Bief », pour 5a 25ca
B n°49, « Pièces du Bief », pour 21a 60ca
B n°1086, « Chez Jeannau », pour 11a 32ca,
B n°1095, « Chez Jeannau », pour 16a 11ca,
B n°1182, « Chez Baudry » pour 20ca,
B n°1183, « Chez Baudry », pour 6a 02ca,
B n°1185, « Chez Baudry », pour 49ca,
B n°1189, « Chez Jeannau », pour 2a 32ca,
B n°1195, « Chez Jeannau », pour 13a 44ca,
B n°1197, « Chez Jeannau », pour 1a 26ca,
B n°1198, « Chez Jeannau », pour 2a 15ca,
B n°1199, « Chez Jeannau », pour 6a 34ca,
B n°1201, « Chez Jeannau », pour 15a 17ca,
B n°1202, « Chez Jeannau », pour 54ca,

B n°1247, « Chez Baudry », pour 1ca
B n°1248, « Chez Baudry », pour 1a 63ca
B n°1250, « Chez Jeannau », pour 4ha 22a 54ca,

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Plus ample description est contenue dans le procès verbal descriptif établi par Maître Brigitte VUILLEMIN Huissier de Justice à MONTENDRE (17130) en date du 22 juillet 2013, dont copie est annexée aux présentes.

SERVITUDES

Aucune servitude autre que celle découlant de l'état des lieux n'a été révélée par les titres, les documents hypothécaires ou les parties.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition pour une moitié indivise chacun suivant acte reçu par Maître Rodolphe MORLION, notaire à SAINT AULAYE, le 28 septembre 2007, publié au bureau des Hypothèques de JONZAC, le 5 novembre 2007, volume 2007P, n°3183.

Un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer est joint au cahier des charges.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

- **Etat parasitaire - termites**

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

Étant précisé que par arrêté en date du 10 juin 2002, le Préfet de Charente-Maritime a classé la totalité du territoire du département de Charente-Maritime en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

S'agissant d'immeuble(s) bâti(s) un état parasitaire est annexé au présent cahier des conditions de vente.

□ **Diagnostic amiante**

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 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.

□ **Constat de risque d'exposition au plomb :**

Établi selon les dispositions des articles L.1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique, et le décret 2006-474 du 25 avril 2006, un constat d'exposition au plomb est annexé au présent cahier des conditions de vente.

□ **Etat des risques naturels et technologiques :**

Un certificat des risques naturels et technologiques établi le 22 juillet 2013 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

□ **Certificat de performance énergétique :**

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique est annexé au présent cahier des conditions de vente.

□ **Diagnostic sur l'installation électrique :**

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

□ **Certificat de surface privative :**

Un certificat de surface privative établi le 22 juillet 2013 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

□ **Assainissement :**

Un compte rendu de diagnostics de fonctionnement et d'entretien des dispositifs d'assainissement individuel a été établi par le Syndicat des Eaux dont le siège est à MONTENDRE, rue des 7 Chevaliers, le 22 juillet 2013 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B n°46, 47 et 48

Un certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de la Commune de CHATENET, le 17 juin 2013 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en résulte que :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables : L111-1-4, R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Zones et coefficient d'occupation des sols :

- Zone N (Zone naturelle)

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Le terrain est situé près du ruisseau l'Olonne en zone inondable.

Le terrain se trouve en zone de sismicité faible.

En ce qui concerne la parcelle cadastrée section B n°1189

Un certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de la Commune de CHATENET, le 30 juillet 2013 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en résulte que :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables : L111-1-4, R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Zones et coefficient d'occupation des sols :

- Zone Ap (Zone agricole protégée)

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain est situé dans une zone concernée par le retrait et le gonflement des sols argileux (sécheresse), aléa faible.

Le terrain se trouve en zone de sismicité faible.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B n°1250, 1202, 1201, 1199, 1198, 1197, 1195, 1095 et 1086

Un certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de la Commune de CHATENET, le 17 juin 2013 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en résulte que :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables : L111-1-4, R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Zones et coefficient d'occupation des sols :

- Zone Ap (Zone agricole protégée)
- Zone Ne (Zone d'habitat dispersé dans l'espace naturel)

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain est situé dans une zone concernée par le retrait et le gonflement des sols argileux (sécheresse), aléa faible.

Le terrain se trouve en zone de sismicité faible.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B n°1248, 1247, 1185, 1183 et 1182

Un certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de la Commune de CHATENET, le 17 juin 2013 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en résulte que :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables : L111-1-4, R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Zones et coefficient d'occupation des sols :

- Zone Ap (Zone agricole protégée)

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain est situé dans une zone concernée par le retrait et le gonflement des sols argileux (sécheresse), aléa faible.

Le terrain se trouve en zone de sismicité faible.

En ce qui concerne les parcelles cadastrées section B n°49 et 15

Un certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de la Commune de CHATENET, le 17 juin 2013 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il en résulte que :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables : L111-1-4, R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Zones et coefficient d'occupation des sols :

- Zone N (Zone naturelle)

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Le terrain est situé près du ruisseau l'Olonne en zone inondable.

Le terrain se trouve en zone de sismicité faible.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété

susceptibles 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 puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Etant précisé, qu'il n'y a eu ni permis de construire, ni déclaration d'achèvement de travaux, ni certificat de conformité.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le créancier poursuivant ni diminution du prix, de tous travaux et démarches, nécessaires à l'obtention de ce document et de toutes modifications qui seraient exigées à cet effet, par les services d'Urbanisme.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les immeubles sont occupés par le saisi et sa famille.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la libération des lieux sans aucun recours contre le saisissant.

MISE À PRIX - ENCHÈRES

Ces immeubles seront vendus sur la mise à prix de 200.000,00€.

Les enchères sont fixées à la somme de 1.000,00€ ou de multiple de cette somme, sans pouvoir être inférieures.

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

SEQUESTRE

Le prix d'adjudication majoré le cas échéant des intérêts devra être consigné entre les mains de « **Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de SAINTES** » qui en sera séquestre dans l'attente de la distribution.

Le prix ainsi consigné produira intérêts à un taux identique à celui servi par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS y compris dans ses variations (actuellement ce taux est de 1,75 %).

Documents annexés à ce cahier des charges

1. Assignation suivant exploit de Maître VUILLEMIN du 5 novembre 2013
2. État hypothécaire sur formalité de publication du commandement
3. PV description de Maître VUILLEMIN en date du 22 juillet 2013
4. Les extraits cadastraux (matrice + plan)
5. 4 certificats d'urbanisme
6. Certificat sur l'état des risques naturels et technologiques du 22 juillet 2013
7. État parasitaire du 22 juillet 2013
8. Rapport de repérage amiante du 22 juillet 2013
9. Constat de risque d'exposition au plomb du 22 juillet 2013
10. Diagnostic de performance énergétique du 22 juillet 2013
11. État des installations électriques du 22 juillet 2013
12. Certificat de surface privative du 22 juillet 2013
13. Raccordement réseau assainissement

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1^{er} – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du code civil et le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

Article 2 – Modalités de la vente

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 – État 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.

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.

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 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 2214 du code civil 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 : ENCHÈRES

Article 8 – Réception des enchères

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'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

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 à l'article 13, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 Euros.

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

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

Article 10 – Surenchère

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.

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 – Réitération des enchères

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 2212 du code civil.

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.

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 propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de « Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de SAINTES », désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article 2214 du code civil.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du

séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 – Versement du prix de la 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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, 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 co-acquéreurs 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 À 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 bureau des hypothèques 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 prorata 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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

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 1^{er} rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 107 à 125-1 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 SPÉCIFIQUES

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 Président 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 1^{er} 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 22 août 2023

SCP ROUDET – BOISSEAU – LEROY - DEVAINE
AVOCATS

Siège : 87 avenue Gambetta – 17100 SAINTES
Tél. 05 46 74 23 40