

CAHIER DES CHARGES

déposé le : 7 avril 2026

ADJUDICATION : 10 juillet 2026

MISE A PRIX : 150.000,00 € avec faculté de baisse à 125.000,00 € à défaut d'enchère

CAHIER des CHARGES, CLAUSES et CONDITIONS sous l'exécution desquelles aura lieu à l'audience des saisies immobilières du Tribunal judiciaire de SAINTES, salle ordinaire des audiences à 9h30, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, la vente sur licitation en un lot au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'extinction des feux :

Dans un ensemble immobilier sis à BARZAN (17), 12 rue des Mésanges cadastré section AA n°39 pour 5a 15ca. Une maison d'habitation formant le lot n°39 d'une copropriété et le 39 du lotissement dénommé "COMPLEXE BARZAN PLAGE".

SUR LA MISE A PRIX DE : 150.000,00 € avec faculté de baisse à 125.000,00 € à défaut d'enchère

Saisie aux requête, poursuites et diligences :

Madame Catherine LUKACIKOVA née le 04/06/1954 à PARIS (20ème) de nationalité Française, demeurant 1802 avenue Daniel Rops 73000 CHAMBERY.

Ayant pour avocat constitué **Maître François LEROY**, avocat inscrit au barreau de SAINTES, demeurant SAINTES (17100) 76 Cours Lemercier, au cabinet duquel domicile est élu, membre de la SCP inter-barreaux ROUDET – BOISSEAU – LEROY, dont le siège est sis 76 Cours Lemercier 17100 SAINTES, lequel occupera sur la présente et ses suites.

En présence ou lui dûment appelée de :

En vertu de : La copie exécutoire d'un jugement du Tribunal Judiciaire de SAINTES du 3 novembre 2023 et d'un jugement rectificatif du 16 février 2024, signifiés à avocat le 12 avril 2025, signifiés aux parties les 17, 25 et 30 avril 2024, passés en force de chose jugée ainsi qu'il résulte d'un certificat non d'appel délivré par Monsieur le greffier de la Cour d'Appel le 8 août 2024.

Il sera procédé à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de SAINTES après accomplissement des formalités prescrites par la loi, à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'extinction des feux en un seul lot des immeubles dont la désignation suit :

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Dans un ensemble immobilier sis à BARZAN (17), 12 rue des Mésanges cadastré section :
AA n°39 pour 5a 15ca.

Lot numéro trente-neuf (39)

Une maison d'habitation comprenant :entrée, cuisine, séjour, véranda, salle de bains, toilettes, cellier, couloir, trois chambres, terrasse, jardin et garage.

Et les sept cent trente-neuf /cent millièmes (739 /100000 èmes) des parties communes générales..

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître HERONNEAU, notaire à COZES, le 19 novembre 1968 publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1, le 21 février 1969 volume 4835 numéro 1.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des charges.

Lotissement

L'ensemble immobilier forme le lot numéro TRENTE-NEUF (39) du lotissement dénommé "COMPLEXE BARZAN PLAGE".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime en date du 29 octobre 1969, portant le numéro 58.880.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître HERONNEAU notaire à COZES, le 19 novembre 1968, publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1, le 21 février 1969, volume 4835, numéro 1.

Une copie dudit acte est annexée au présent cahier des charges.

Concernant la copropriété :

Absence de syndic

Les renseignements collectés n'ont pas permis d'identifier de syndic ni de membre du conseil syndical.

Il a donc été impossible d'obtenir les renseignements obligatoires issus de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le règlement de copropriété ainsi que ses éventuels modificatifs sont les seuls documents annexés au présent cahier des charges.

Il est précisé :

- qu'aucune assemblée de copropriétaires ne semble s'être spontanément réunie pour décider de l'exécution de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution,
- qu'aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement auprès de qui que ce soit ne semble avoir été demandé,
- qu'aucune répartition des charges n'étant effectuée, les organismes collecteurs recouvrent directement auprès de chaque copropriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots.
- qu'aucune procédure ne semble actuellement en cours contre la copropriété.

L'adjudicataire est informé des inconvénients résultant de cette situation et notamment des points suivants :

- toute copropriété doit avoir un syndicat des copropriétaires se réunissant au moins une fois l'an, la loi faisant obligation à tout syndicat de copropriétaires de nommer un syndic,
- des créanciers de ce syndicat des copropriétaires pourraient se manifester ultérieurement et réclamer le recouvrement des sommes d'argent aux copropriétaires alors en place,
- l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire afin de nommer un syndic,
- toute copropriété est tenue d'assurer contre l'incendie les parties communes et éléments d'équipements communs, ce qui en l'espèce ne peut être justifié.

Il est précisé que dès l'instant où la propriété d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, le syndicat des copropriétaires, constitué de l'ensemble des copropriétaires, existe de plein droit et possède en vertu de l'article 14 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 la personnalité civile.

Le syndic, en application de l'article 17 de la Loi précitée a seul qualité pour représenter le syndicat des copropriétaires dans les actes de la vie civile et en justice. Il est l'organe exécutif de la copropriété. A ce titre, il exécute les décisions du syndicat des copropriétaires, lesquelles ne peuvent être prises qu'en assemblée générale des copropriétaires. L'assemblée générale, qui a seule le pouvoir de décision, est convoquée par le syndic en exercice. Il découle de cette organisation que la présence d'un syndic (professionnel ou bénévole) est obligatoire et ce quel que soit la taille de la copropriété.

L'absence de syndic empêche donc le fonctionnement de la copropriété, puisque personne n'est habilité à convoquer l'assemblée générale, et de fait aucune décision concernant la copropriété ne peut être prise.

Compte tenu de l'absence de syndic, le rédacteur du cahier des charges n'a pas pu obtenir l'état daté requis par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

En application de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, tout intéressée peut demander au président du Tribunal Judiciaire, statuant par ordonnance sur requête, la désignation d'un administrateur provisoire.

Article 47 alinéa 1 du décret du 17 mars 1967 :

« Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent article, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans les délais fixés par l'ordonnance, de se faire remettre les références des comptes du syndicat, les coordonnées de la banque et l'ensemble des documents et archives du syndicat et de convoquer l'assemblée en vue de la désignation d'un syndic dans les conditions prévues à l'article 9 ».

L'ensemble de cette procédure représente un coût dont le syndicat des copropriétaires sera redevable. En effet, les frais exposés par le demandeur ainsi que les honoraires de l'administrateur provisoire constituent des charges communes générales, qui conformément à l'article 10 alinéa 2 de la Loi de 1965 précitée seront supportées par l'ensemble des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Compte tenu de l'absence de syndic, le rédacteur du cahier des charges n'a pas pu obtenir l'état daté requis par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 et ne pourra également pas notifier au syndic le

jugement d'adjudication afin de pouvoir faire opposition par acte extrajudiciaire, afin de mettre en œuvre le privilège garantissant le paiement des charges de copropriété dues par le saisi jusqu'à la date de mutation intervenue.

Le rédacteur du cahier des charges ne pourra également pas notifier au syndic le changement de propriétaire selon les dispositions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Concernant le lotissement

L'immeuble étant situé dans une zone couverte par un plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions contenues dans les documents du lotissement sont caduques.

Les autres documents conservent leur valeur contractuelles.

Les renseignements collectés pour la rédaction du présent cahier des charges n'ont pas permis d'identifier une association syndicale.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble dépend de la succession de Monsieur Jean LUKACIKOVA, décédé le 13 novembre 2014 à VAUX SUR MER (17).

Acquisition suivant acte reçu par Maître RINGOT, notaire à MESCHERS, le 8 septembre 1988, publié au SPF de SAINTES 1, le 13 octobre 1988, volume 7962, n°8.

PV de remaniement du 8 novembre 1999, publié au SPF de SAINTES 1, le 8 novembre 1999, volume 1999P, n°6501.

MISE A PRIX

L'immeuble saisi sera vendu sur la mise à prix de 150.000,00 € avec faculté de baisse à 125.000,00 € à défaut d'enchère

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

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

CLAUSE SPECIALES

- **CLAUSE D'ATTRIBUTION**

La décision qui a ordonné la licitation a autorisé l'insertion de la clause d'attribution prévue à l'article 26 des conditions générales du présent cahier des charges.

- **DROIT D'ENREGISTREMENT D'UN COLICITANT**

Pour le cas où l'un des colicitants se présenterait comme adjudicataire d'un ou plusieurs immeubles, et pour le cas où ils leur seraient adjugés, les droits d'enregistrement exigibles sur le jugement d'adjudication devraient être calculés au taux prévu en matière de partage, l'adjudicataire n'ayant point à payer la partie à concurrence de laquelle le Tribunal jugera les sommes mais seulement une soulte aux autres copartageants.

- **DROIT DE MUTATION**

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 sur la valeur ajoutée due par le vendeur ou le saisi. Le paiement de cette taxe par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre et pour le compte de ce vendeur ou de ce saisi et compte tenu de ses droits à déduction à faire valoir.

ZONE D'INTERVENTION FONCIERE

Ces immeubles pouvant être situés dans la zone d'intervention foncière de la commune de BARZAN la déclaration sera faite à la Mairie de ladite commune.

Le droit de préemption prévu à l'article 211-2 du code de l'urbanisme pourra être exercé dans la zone délimitée conformément à l'article L 211-7, alinéa 1 du même code par la commune de qui pourra déléguer ce droit le cas échéant dans les conditions édictées audit article L 211-7 (alinéa 2).

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Un procès-verbal descriptif a été établi par la SELARL MORIN - RENARD, Commissaires de justice à ST JEAN D'ANGELY en date du 12 novembre 2025.

Copie dudit procès verbal descriptif étant annexé au présent cahier des charges.

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.

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 charges.

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 charges.

Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

Un état des servitudes 'risques' et d'information sur les sols est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Certificat de performance énergétique :

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 charges.

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 charges.

(Immeubles à usage d'habitation dont installation électrique réalisée depuis plus de 15 ans – validité moins de 3 ans)

Certificat de surface privative

Un certificat de surface privative est annexé au présent cahier des charges.

Assainissement

Un compte rendu de diagnostic de fonctionnement et d'entretien des dispositifs d'assainissement individuel établi par la CERA a été établi le 13 novembre 2025 est annexé au présent cahier des charges.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de la commune de BARZAN le 9 octobre 2024 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Une lettre de Monsieur le Maire de la commune en date du 12 janvier 2026 est annexée au présent cahier des conditions de vente.

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

Il a été précisé le 11 octobre 2024 par Monsieur le Maire de la Commune de BARZAN ce qui suit : « *Il n'y a plus de représentant du Syndic des copropriétaires de BARZAN PALGE depuis longtemps, et le règlement de la copropriété est obsolète.* »

Une copie est annexé au présent cahier des charges.

Etant précisé, que la Mairie n'a communiqué 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

L'immeuble saisi est libre de toute occupation selon le procès-verbal de description annexé au présent cahier des conditions de ventes

En toute hypothèse, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la libération des lieux sans aucun recours contre le saisissant.

Le saisissant fait toute réserve sur la validité des éventuels baux.

Tout acquéreur fera son affaire personnelle pour contester, si bon lui semble la validité des locations consenties, mais en aucun cas, il ne pourra exercer un recours contre le poursuivant, qui lui-même ne pourra en aucun cas encourir de responsabilité.

Les seules informations connues du poursuivant sont celles qui résultent des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente et notamment du procès-verbal descriptif.

SEQUESTRE

Le prix d'adjudication majoré le cas échéant des intérêts devra être consigné à la CARPA 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 conditions de vente

1. *Jugement du 3 novembre 2023*
2. *Jugement rectificatif du 16 février 2024*
3. *Signification à avocat*
4. *Significations à partie*
5. *Certificat de non appel*
6. *PV description en date du 12 novembre 2025*
7. *Les extraits cadastraux (matrice + plan)*
8. *Règlement de copropriété du le 19 novembre 1968*
9. *Certificat d'urbanisme*
10. *Lettre de la Mairie de BARZAN du 12 janvier 2026*
11. *Acte de Maître HERONNEAU notaire à COZES, le 19 novembre 1968*
12. *Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols du 18 novembre 2025*
13. *État parasitaire du 12 novembre 2025*
14. *Rapport de repérage amiante du 12 novembre 2025*

15. *Diagnostic de performance énergétique du 12 novembre 2025*
16. *État des installations électriques du 12 novembre 2025*
17. *Certificat des surfaces privatives du 12 novembre 2025*
18. *Diagnostic assainissement du 13 novembre 2025*

LICITATION

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1^{er} – Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des Procédures civiles d'exécution.

Article 2 – 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 les parties 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'usage garantie des vices cachés.

Article 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés

d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHÈRES

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire 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 et 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 8 – 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, 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 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 9 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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 10 – 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 L322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L313-3 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 2nde vente est supérieur à la 1^{ère}, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

Article 11 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou 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 12 – Désignation du Séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés à la CARPA.

Article 13 – Versement du prix de vente

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 L313-3 du code monétaire et financier.

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 des parties, 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.

Article 14 – 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 en 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

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

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.

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 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPÉCIFIQUES

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

* *
*

Fait à SAINTES, le 7 avril 2026

<p>SCP ROUDET – BOISSEAU – LEROY – DEVAINE AVOCATS Siège : 76 Cours Lemercier – 17100 SAINTES Tél. 05 46 74 23 40</p>
--