

Pierre BOISSEAU
SCP ROUDET – BOISSEAU – LEROY –
DEVAINE
BOURDEAU – MOLLE
AVOCATS
Siège : 87 avenue Gambetta – 17100 SAINTES
Tél : 05-16-10-60-00 - Fax : 05-46-74-23-50
AVOCATS@RBLD.EU

2220343 - PB//EB

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

POURSUIVIE PAR-DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE

À LA REQUÊTE DE

La SELARL HUMEAU, représentée par Maître Thomas HUMEAU, dont le siège social est Mandataire judiciaire BP 90256, 69 Cours National 17105 SAINTES Cédex, agissant en qualité de mandataire judiciaire de Madame RABAT.

Ayant pour avocat constitué **Maître Nathalie BOISSEAU**, avocat inscrit au barreau de La Rochelle, demeurant LA ROCHELLE (17000) 1^{er} rue de L'Escale , au cabinet duquel domicile est élu, membre de la SCP inter-barreaux ROUDET – BOISSEAU – LEROY – DEVAINE – BOURDEAU – MOLLE, dont le siège est sis 87 avenue Gambetta 17100 SAINTES, lequel occupera sur la présente et ses suites.

A L'ENCONTRE DE

Madame Catherine Marie Coralie RABAT, divorcée en premières noces de Monsieur Alain MAGNIER, divorcée en deuxièmes noces de Monsieur Didier SOUARNEC, divorcée en troisièmes noces de Monsieur Dominique COURBERAND, divorcée en quatrièmes noces de Monsieur Franck BOCHER et en cinquièmes nocs de Monsieur Olivier CHATANET, née 6 décembre 1954 à PARIS (10^{èmes}), demeurant Chez Madame ROY, 3 Place Latreuille, 17260 GEMOZAC

Au terme de la procédure ci-après rappelée :

JUGEMENT

Par jugement du Tribunal de Proximité de JONZAC du 11 juillet 2022, Madame le Juge des Contentieux de la Protection a ordonné la vente par adjudication des immeubles ci-après désignés ; Ledit jugement a été publiée au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHELLE 1 le 7 septembre 2022, volume 2022P n°19756.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Un ensemble immobilier sis commune de CHATELAILLON-PLAGE (Charente Maritime), 59 avenue du Général de Gaulle comprenant :

- Au rez-de-chaussée :

Un premier appartement comprenant séjour-cuisine, une chambre, salle d'eau et WC,

Un second appartement comprenant séjour-cuisine, une chambre, salle d'eau et WC,

- A l'étage :

Un troisième appartement comprenant entrée, séjour, cuisine, cellier trois chambres, salle de bains et WC,.

Cadastré section AO n°424, 59 avenue du Général de Gaulle pour 3a 46ca

Et 1/6^{ème} des droits indivis d'un immeuble à usage de passage commun cadastré section :

AO n°179, avenue du Général de Gaulle pour 1a 59ca

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Un procès-verbal de description a été établi par la SELARL MORIN RENARD, huissiers à ST JEAN D'ANGELY en date du 6 septembre 2022.

Copie dudit procès-verbal descriptif étant annexé aux présentes.

SERVITUDES

Aux termes de l'acte d'acquisition suivant acte reçu par Me FLEURIMON, notaire à COURCON, le 24 juillet 2015 , il a été indiqué ce qui suit :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

DESIGNATION DES BIENS

1°) Servitude de passage de canalisation

FONDS SERVANT

L'immeuble objet des présentes cadastré section AO 424 appartenant à Madame Catherine CHASTANET, acquéreur aux présentes par suite de l'acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

FONDS DOMINANT

L'immeuble restant la propriété des vendeurs, Monsieur Gérard BICHOT et Madame Mireille DECOURT, son épouse, après division, cadastré section AO 423

Acquisition suivant acte reçu par Maître ROULLET, notaire à VERRUYES le 25 avril 1998 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE, le 24 juin 1998 volume 1998P, numéro 4720.

NATURE DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines (téléphone, électricité, gaz...)

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée en teinte orange au plan ci-annexé approuvé par les parties. (annexe 4)

Il est ici précisé que ces canalisations et réseaux existent déjà.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi l'entretiendra que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisance ni de moins-values au fonds servant.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cinquante euros (50,00 eur).

2°) Servitude d'écoulement des eaux pluviales

FONDS SERVANT

L'immeuble restant la propriété des vendeurs, Monsieur Gérard BICHOT et Madame Mireille DECOURT, son épouse, après division, cadastré section AO 423

Acquisition suivant acte reçu par Maître ROULLET, notaire à VERRUYES le 25 avril 1998 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE, le 24 juin 1998 volume 1998P, numéro 4720.

FONDS DOMINANT

L'immeuble objet des présentes cadastré section AO 424 appartenant à Madame Catherine CHASTANET, acquéreur aux présentes par suite de l'acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

NATURE DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs une servitude de passage d'une canalisation souterraine des eaux pluviales.

Ce droit de passage s'exercera sur une profondeur minimale de un mètre et ce, exclusivement telle que son emprise est figurée en teinte bleue au plan ci-joint approuvé par les parties. (annexe 4)

Cette canalisation part du bien objet des présentes pour aboutir à la rue des Frênes.

*Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.
Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations.
En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à se seuls frais la réparation sans délai.*

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cinquante euros (50,00 eur)

..... »

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble appartient à Madame RABAT pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Me FLEURIMON, notaire à COURCON, le 24 juillet 2015, publié au SPF de LA ROCHELLE 1 le 14 août 2015, volume 2015P, n°6549

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, trois constats précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret, sont joints au présent cahier des conditions de vente.

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

Trois états des servitudes 'risques' et d'information sur les sols sont annexés 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, trois certificats de performance énergétique sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Diagnostic sur l'installation intérieure de gaz

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un état des installations intérieures au gaz a été réalisé et il est annexé au présent cahier des conditions de vente.
(Immeubles à usage d'habitation dont installation de gaz réalisée depuis plus de 15 ans – validité moins de 3 ans)

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, trois états des installations électriques intérieures ont été réalisés et est annexé au présent cahier des conditions de vente.
(Immeubles à usage d'habitation dont installation électrique réalisée depuis plus de 15 ans – validité moins de 3 ans)

Certificat de surface privative

Trois certificats de surface privative sont annexé au présent cahier des conditions de vente.

Assainissement

Aux termes de l'acte d'acquisition suivant acte reçu par Me FLEURIMON, notaire à COURCON, le 24 juillet 2015 , il a été indiqué ce qui suit :

« ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantir aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare égale :

*- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes. »*

Qu'aux termes du procès-verbal de description en date du 6 septembre 2022, il a été indiqué ce qui suit :

« *Le diagnostic de la CDA n'a pu être établi du fait de la fermeture des compteurs. Il est rappelé que l'immeuble étant raccordé au tout à l'égout dicit la CDA, le diagnostic n'est pas obligatoire »*

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de la commune de CHATELAILLON PLAGE, le 7 octobre 2022 est annexé 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

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.

MISE À PRIX - ENCHÈRES

L'immeuble saisi sera vendu sur la mise à prix de 250.000,00 € avec possibilité de baisse du quart à défaut d'enchère sur la première mise à prix

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 La Rochelle.

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 La Rochelle 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 11 juillet 2022*
2. *État hypothécaire sur formalité*
3. *PV description en date du 6 septembre 2022*
4. *Les extraits cadastraux (matrice + plan)*
5. *Certificat d'urbanisme*
6. *Trois état des servitudes 'risques' et d'information sur les sols du 7 septembre 2022*
7. *État parasitaire du 6 septembre 2022*
8. *Trois rapports de repérage amiante du 6 septembre 2022*
9. *Trois diagnostics de performance énergétique du 6 septembre 2022*
10. *Trois états des installations électriques du 6 septembre 2022*
11. *État des installations intérieures au gaz du 6 septembre 2022*
12. *Trois certificats de superficie de la partie privative et habitable du 6 septembre 2022*



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 L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

Article 2 – 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 ou le débiteur 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 3 – Baux, locations et autres conventions

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 aux débiteurs et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, 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 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 sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

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, 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 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.

En cas de surenchères 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 remise au liquidateur pour 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 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.

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 ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 L322-12 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première 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 seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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 des droits assimilés conformant 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 – Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R643-3 du Code de commerce, supportera le coût de

l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Article 13 – Paiement des frais de poursuites

Conformément à l'article 1593 du Code civil, 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 de la quittance des frais de la 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 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 14 – 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 15 – 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 16 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du 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 17 – 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.
- 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, le tout sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits es-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L631-1, 2^o, 3^o ou 4^o ci-dessous rappelés :

« 2^o Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie

3^o Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n°81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires. »

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 débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

Article 19 – Titres de propriété

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.

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.

Article 20 – 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 dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidations judiciaires.

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

A défaut le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R643-8 du Code de commerce.

Article 21 – Élection 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 22 – 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 23 – 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 LA ROCHELLE, le 24 octobre 2022

**SCP ROUDET – BOISSEAU – LEROY – DEVAINE –
BOURDEAU - MOLLE
AVOCATS**

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