

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

2240207 - PB//EB

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

À LA REQUÊTE DE

La SOCIETE COOPERATIVE ENTENTE AGRICOLE DE LA PLAINE DE
SAINTONGE AU PLATEAU MELLOIS désormais dénommée OXAGRI
suivant procès- verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 19 décembre
2024, Société coopérative à forme anonyme à capital variable, immatriculée au
registre du commerce et des sociétés de SAINTES identifiée sous le numéro
SIREN 781 303 474 ayant son siège 2 route d'Aunis 17330 LOZAY agissant
poursuite et diligences de son président domicilié audit siège

Ayant pour avocat constitué **Maître Pierre BOISSEAU**, avocat inscrit au
barreau de SAINTES, demeurant SAINTES (17100) Avocat 87 avenue Gambetta,
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

Au terme de la procédure ci-après rappelée :

COMMANDEMENT

Au terme d'un exploit du ministère de la SELARL HOSTARII 79, Commissaires
de justice à NIORT le 30 octobre 2024

Agissant en vertu de :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Me MONNEAU, notaire
associé à SAINT JEAN D'ANGELY, le 25 août 2024, contenant cautionnement
hypothécaire par au profit de La SOCIETE COOPERATIVE ENTENTE

AGRICOLE DE LA PLAINE DE SAINTONGE AU PLATEAU MELLOIS de la somme de

Poursuivant : La SOCIETE COOPERATIVE ENTENTE AGRICOLE DE LA PLAINE DE SAINTONGE AU PLATEAU MELLOIS désormais dénommée OXAGRI

commandement a été signifié à :

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, a été publié au SPF de SAINTES 1 le 20 décembre 2024, volume 2024S n°37.

AUTRES ACTES ET JUGEMENTS INTERVENUS POSTERIEUREMENT AU COMMANDEMENT
--

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Un procès-verbal de description a été établi par la SELARL MORIN RENARD, Commissaires de Justice à ST JEAN d'ANGELY en date du 12 décembre 2024.

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 signifiée en date du 18 février 2025.

ASSIGNATION AUX CREANCIERS INSCRITS

Une dénonciation de commandement avec assignation devant le Juge de l'Exécution à l'audience d'orientation, contenant sommation d'avoir à déclarer les créances inscrites et de prendre communication du cahier des conditions de vente, a été signifiée à :

LA BANQUE POPULAIRE CENTRE ATLANTIQUE suivant exploit du ministère de la SELARL HOSTARII 79, Commissaires de Justice à NIORT édex, en date du 19 février 2025.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Commune de DOEUIL SUR LE MIGNON (Charente Maritime), diverses parcelles en nature de sol, terre, pré et jardin cadastrées section :

H n°31, « Prés d'Usseau », pour 75a 52ca (terre)

H n°33, « Prés d'Usseau », pour 13a 34ca (terre)

H n°34, « Prés d'Usseau », pour 23a 55ca (terre)

H n°52, « Germon », pour 11a 20ca (terre)

H n°54, « Germon », pour 7a 30ca (pré)

H n°55, « Germon », pour 8a 30ca (terre)
H n°58, « Germon », pour 34a 95ca (terre)
H n°59, « Germon », pour 4a 20ca (terre)
H n°83, « Germon », pour 7a 60ca (terre)
H n°84, « Germon », pour 1a 95ca (terre)
H n°85, « Germon », pour 2a 70ca (terre)
H n°96, « Germon », pour 3a 65ca (jardin)
H n°97, « Germon », pour 8a 90ca (sol)
H n°98, « Germon », pour 5a 75ca (terre)
H n°99, « Germon », pour 8a 80ca (terre)
H n°100, « Germon », pour 8a 80ca (terre)
H n°104, « Le Grand Puits», pour 95ca (terre)
H n°105, « Le Grand Puits», pour 68a 40ca (terre)
H n°120, « Le Grand Puits», pour 26a 60ca (terre)
H n°121, « Le Grand Puits», pour 8a 60ca (terre)
H n°122, « Le Grand Puits», pour 22a 75ca (terre)
H n°123, « Le Grand Puits», pour 1ha 48a 90ca (terre)
H n°124, « Le Grand Puits», pour 1ha 03a 05ca (terre)
H n°519, « Germon », pour 34a 95ca (terre)
H n°571, « Germon », pour 48a 17ca (terre)
ZA n°1, « La Mechninerie » pour 22a 20ca (Terre)
ZA n°2, « La Mechninerie » pour 1ha 90a 80ca (Terre)
ZA n°4, « La Mechninerie » pour 24a 50ca (Terre)
ZA n°5, « La Mechninerie » pour 38a 60ca (Terre)
ZA n°6, « La Mechninerie » pour 46a 20ca (Terre)
ZA n°7, « La Mechninerie » pour 23a 60ca (Terre)
ZA n°11, « La Mechninerie » pour 94a 50ca (Terre)
ZA n°12, « La Mechninerie » pour 49a 60ca (Terre)
ZA n°13, « La Mechninerie » pour 13a 90ca (Terre)
ZR n°6, « Les Jeunes Vignes » pour 3ha 64a 40ca (Terre)
ZR n°7, « Les Jeunes Vignes » pour 4ha 74a 80ca (Terre)
ZR n°8, « Les Jeunes Vignes » pour 14a 00ca (Terre)
ZR n°9, « Les Jeunes Vignes » pour 1ha 94a 80ca (Terre)
ZR n°57, « Le Grand Puits» pour 1ha 69a 10ca (Terre)
ZR n°58, « Le Grand Puits» pour 32a 10ca (Terre)
ZR n°59, « Le Grand Puits» pour 25a 10ca (Terre)
ZR n°60, « Le Grand Puits» pour 1ha 05a 20ca (Terre)
ZR n°61, « Le Grand Puits» pour 2ha 16a 70ca (Terre)
Soit un total de 27ha 88a 88ca

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Plus ample description est contenue dans le procès-verbal descriptif établi par la SELARL MORIN RENARD, Commissaires de Justice à ST JEAN d'ANGELY en date du 12 décembre 2024, 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

Ledit bien appartenant à :

I- Du chef de Madame

Pour la parcelle sise DOEUIL SUR LE MIGNON cadastrée section H n°34 :

Acquisition suivant acte reçu par Me SEGALIN, notaire à MAUZE SUR LE MIGNON, le 3 décembre 2003, publié au SPF de SAINTES 2, le 6 février 2004, volume 2004P, n°422

Pour les autres parcelles sises commune de DOEUIL SUR LE MIGNON :

Acquisition suivant acte reçu par Me PETORIN, notaire à AIRGREFEUILLE D'AUNIS, le 28 août 2003, publié au SPF de SAINTES 2, le 10 novembre 2003, volume 2003P, n°3193

Et attestation rectificative établie par Me PETORIN du 13 janvier 2004, publié le 14 janvier 2004, volume 2004P, n°205.

Attestation après décès suivant acte reçu par Me CHAIGNE, notaire à NIORT, le 25 avril 2007, publié au SPF de SAINTES 2, le 9 juillet 2007, volume 2007P, n°1847.

II- Du chef de

Attestation après décès suivant acte reçu par Me CHAIGNE, notaire à NIORT, le 25 avril 2007, publié au SPF de SAINTES 2, le 9 juillet 2007, volume 2007P, n°1847.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

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

Des étatq des servitudes 'risques' et d'information sur les sols seront annexés au présent cahier des conditions de vente et feront l'objet d'un dire ultérieur.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme n'étant pas connus lors du dépôt du cahier des conditions de vente, ils feront l'objet d'un dire d'annexion ultérieurement.

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

Lors de la signification du commandement de payer valant saisie immobilière 30 octobre 2024, il a été indiqué au Commissaire de justice :

« Je vous informe que les terres sont louées.. »

Par courriel de la MSA DES CHARENTES en date du 23 janvier 2025, il a été indiqué :

« ..ces parcelles ne sont attribuées à aucun exploitant ».

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 78.000,00 €.

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.

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 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 conditions de vente

1. *Assignation pour l'audience d'orientation signifiée le 18 février 2025*
2. *État hypothécaire sur formalité de publication du commandement*
3. *PV description en date du 12 décembre 2024*
4. *Les extraits cadastraux (matrice + plan)*
5. *Courriel de la MSA DES CHARENTES en date du 23 janvier 2025*

****clauses SAFER****

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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3 – 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.

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : 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 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 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.

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

Article 10 – 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.

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 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 de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées. Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

Article 12 – Transmission de 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 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 séquestrés entre les mains de « Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de SAINTES désigné en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent 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 leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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 séquestrée et les intérêts produits.

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

Toutefois les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant 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 conformément à l'article L313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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.

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

Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375 al. 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 R. 331-1 à R. 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

Article 26 – Election de domicile

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES 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 20 février 2025

SCP ROUDET – BOISSEAU – LEROY – DEVAINE – BOURDEAU – MOLLE AVOCATS Siège : 87 avenue Gambetta – 17100 SAINTES Tél. 05 46 74 23 40
