

ACALEX

■ ■ AVOCATS  
■ ■ CONSEILS  
■ ■ ASSOCIES

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### CLAUSES ET CONDITIONS

**SOUS L'EXECUTION DESQUELLES IL SERA PROCÉDÉ, SELON DES MODALITÉS QUI SERONT ULTÉRIEUREMENT FIXÉES, À LA VENTE SUR PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE**

#### AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

**CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD**, Société Coopérative à Capital Variable, , immatriculée au RCS de d'ANGOULEME sous le n° D 775569726, dont le siège social est 28-30 rue d'Epagnac à SOYAUX (16800) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège;

Ayant pour avocat **Maître Gabrielle GERVAIS de LAFOND, membre de la SCP ACALEX**, dont le siège social est dont le siège social est 375 ter avenue de Navarre, 16000 ANGOULEME

#### À L'ENCONTRE DE :

Suivant exploit du ministère de la SARL ALTHUIS 05, commissaires de justice associées, en date du 11 avril 2024,

#### EN VERTU DE

D'une copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Serge PROUST, Notaire à MANSLE, en date du 20 novembre 2006 contenant prêt de 303 000 € remboursable en 240 mensualités au taux de 4.41 % l'an accordé à la € avec le **cautionnement solidaire de**

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PERIGORD a fait commandement à d'avoir à lui payer, dans le délai de HUIT JOURS :

PRINCIPAL	256 267,17€
intérêts au taux de 4.41% l'an /256 267,17€ du 07/10/2011 au 05/04/2024	16 335,28€
-clause pénale	18 326,43€
- Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement	MEMOIRE

Soit la somme de 290 928,88 euros SAUF MEMOIRE (compte arrêté au 05/04/2024), montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Ce commandement valant saisie contient les indications et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, comprenant l'avertissement prescrit au 4°) dudit article que :

- à défaut de paiement dans un délai de huit jours des sommes indiquées dans le commandement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de poursuite de la procédure.

Ce commandement n'ayant pas été suivi d'effet, il a été publié pour valoir saisie au service de la publicité foncière de ANGOULEME, le 17 mai 2024 volume 2024 S n°38,

Le bureau du service de la publicité foncière de ANGOULEME, a délivré le 21 mai 2024, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

De même, et par exploit en date du 05 juillet 2024, délivré par la SARL ALTHUIS, commissaires de justice associés à BRIANCON, le requérant a fait délivrer à Monsieur Pascal AUBLANT une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le tribunal Judiciaire d'ANGOULEME pour le mercredi 11 septembre 2024 à 10h00.

Au cours de cette audience, le Juge de l'Exécution examinera la validité de la saisie, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et déterminera les modalités de poursuite de procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée des immeubles dont la désignation suit :

## DESIGNATION DES IMMEUBLES

### sur la commune de MAINE DE BOIXE, (16230) au 14 rue du trieur

Il s'agit d'une maison d'habitation d'une superficie de 112,59m<sup>2</sup>, à étage avec cour avant, terrain sur le côté et derrière composée de :

-Rez-de chaussée : salle à manger-salon-véranda-arrière cuisine-WC-cuisine -terrasse  
-Etage : palier-trois chambres -salle de bains -WC

L'ensemble cadastré dite commune de la manière suivante :

Section	N°	Lieu-dit	Nature	Contenance
D	1243	Le bourg		5a50ca
D	1610	La Terrière		64ca
D	1611	La Terrière		42ca
D	1613	La Terrière		1a23ca
D	1614	La Terrière		61ca
D	1630	Le Bourg		1a46ca
D	1631	Le Bourg		10ca
				Total 9a96ca

Tels que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

En vertu de l'article R 322-1 du code des procédures civiles d'exécution, la S.C.P DEENEN - GRENOT, Huissier de Justice à ANGOULEME a, en date du 03 mai 2024 établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les droits de ©AVOVENTES.FR résultent d'un acte reçu par Maître Serge PROUST, notaire associé à Mansle, en date du 08/10/1996, publié au Service de la Publicité Foncière d' ANGOULEME le 12 novembre 1996, vol 1996P n° 4688.

Les immeubles sus visés appartiennent en indivision à concurrence de moitié à Monsieur

Tous les renseignements relatifs à l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que la partie poursuivante, ou l'avocat poursuivant, ne puissent en aucune façon être inquiétés.

### **OCCUPATION DES LIEUX**

Les biens ci-dessus désignés sont libre d'occupation selon le procès-verbal descriptif annexé au présent cahier des conditions de vente.

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

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

### **CLAUSES SPECIALES**

## RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

- La mairie de MAINE DE BOIXE a par courriel du 17 juillet 2023 transmis les renseignements d'urbanisme suivants :

*Par délibérations du 27/04/2023 (ci-jointes), le conseil communautaire de Cœur de Charente :*

- **a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire de Cœur de Charente**
- **a instauré le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et A Urbaniser (AU) des communes couvertes par le PLUi Cœur de Charente**
- **a instauré la déclaration préalable pour l'installation d'une clôture sur l'ensemble du territoire du PLUi Cœur de Charente, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière**
- **a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire du PLUi Cœur de Charente (toute démolition partielle ou totale doit faire l'objet d'un permis de démolir ; lorsque la démolition est liée à un projet de construction ou d'aménagement, la demande peut être faite avec la demande de permis de construire ou d'aménager)**

**Le PLUi est devenu exécutoire après publication sur le Géoportail de l'urbanisme le lundi 22/05/2023, et s'applique donc dorénavant pour toutes les décisions délivrées, quelle que soit leur date de dépôt et d'enregistrement en mairie.**

Le dossier complet du PLUi est téléchargeable à l'adresse suivante : <https://cloud.coeurdecharente.fr/index.php/s/7qtJdGWb2L43Df3>

**Les différentes mesures de publicité ayant préalablement été réalisées, le DPU et les 2 autres délibérations liées au PLUi sont par conséquent également applicables depuis le 22/05/2023.**

La carte des périmètres au sein desquels s'applique le DPU est téléchargeable à l'adresse suivante

: <https://cloud.coeurdecharente.fr/index.php/s/A8L8RbsZ83EafHG?dir=undefined&openfile=87628>

Par ailleurs,

- **tous les dossiers d'urbanisme (Cub, DP, PC, PA et PD) seront désormais instruits par le service mutualisé d'ADS de la Communauté de communes pour le compte de ses communes membre, sauf pour les certificats d'urbanisme informatifs (CUa) dont l'instruction ne sera plus assurée sur la majorité des communes (quelques communes sont susceptibles d'assurer l'instruction par elles-mêmes)**
- **les DIA seront également instruites par le service mutualisé d'ADS de la Communauté de communes, sauf pour les 5 communes qui ont demandé à pouvoir exercer directement le droit de préemption urbain (Aigre, Montignac-Charente, Vars, Ventouse et Verdille)**

Quelle que soit la commune :

- **les dossiers d'urbanisme et les DIA sont toujours à adresser aux mairies concernées,**
- **la décision finale de préemption tiendra compte de la volonté ou non de préempter de la commune et de la communauté de communes.**

**Concernant les certificats d'urbanisme informatifs (CUa), les dossiers enregistrés et numérotés en mairie ne donneront lieu à aucune réponse.**

Les délibérations sont annexées au présent cahier des conditions de la vente.

## **ASSAINISSEMENT**

L'immeuble vendu n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Un contrôle a été effectué par le SPANC communauté de communes Cœur de Charente en date du 18/04/2023 avec la conclusion : absence d'installation.

*Une copie du rapport est annexé en pièce jointe*

## **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

Conformément à l'article L 271-4- du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'avocat poursuivant a reçu de la SARL CMD - Diagnostics, les diagnostics techniques ci-après annexés :

- un état relatif à la présence de termites en date du 11 janvier 2024
- un diagnostic de performance énergétique (DPE) en date du 18 avril 2023
- un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en date du 18 avril 2023
- une attestation de surface habitable
- un état de l'installation intérieure d'électricité en date du 18 avril 2023
- un constat de risque d'exposition au plomb CREP en date du 18 avril 2023

## **DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 :

### **Article 108**

Le titre 1° / du livre 6 du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal.

### **Article L 616**

En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du code de l'urbanisme à un office public d'habitation à loyer modéré ou office public d'aménagement de la construction.

## **CONDITIONS DE LA VENTE JUDICIAIRE ET MISE A PRIX :**

Si le juge de l'Exécution ordonne la vente forcée des immeubles, il sera procédé à la vente aux enchères publiques comme prévu par les articles 2204 et suivants du code civil, à l'audience d'adjudication du juge de l'exécution du tribunal judiciaire d'ANGOULEME, après accomplissement des formalités prescrites par la loi au jour et heure qui seront ultérieurement fixés, au plus offrant et dernier enchérisseur, sous les clauses et conditions générales ci-après indiquées, et sur la mise à prix fixée par le créancier poursuivant, soit 40 000,00 €.

### **Pièces jointes :**

Etat hypothécaire délivré sur publication du commandement  
Assignment à comparaître à l'audience d'orientation  
PV descriptif  
Relevé de propriété  
Plan cadastral  
Dossier de diagnostic technique  
Délibérations du conseil communautaire de la communauté de communes CŒUR DE  
CHARENTE en date du 27 avril 2023  
Contrôle assainissement

## CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

**Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.**

**La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :**

### CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

#### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – CADRE JURIDIQUE**

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

#### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

En vertu de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garanties des vices cachés.

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

### **CHAPITRE II : ENCHERES**

#### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution 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 surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestations de la surenchère.

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

#### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre de l'avocat postulant 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 consignée 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 DEPOTS ET CONSIGNATIONS conformément à l'article R 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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.

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 de 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**

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

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

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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 A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

#### **ARTICLE 20 – ENTREE 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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 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 PROPRIETE**

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

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

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

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 la personne 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 SPECIFIQUES**

##### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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<sup>er</sup> 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.

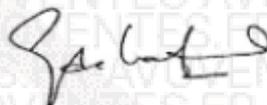
**ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit 40 000,00 €.

Fait et rédigé le présent cahier des conditions de la vente par l'avocat poursuivant soussigné,

Angoulême, le 08 juillet 2024

Gabrielle GERVAIS de LAFOND



**SOCIETE D'AVOCATS**

**ACALEX**

375 ter avenue de Navarre

16000 ANGOULÊME

Tél. 05 45 90 10 00 Fax : 05 45 95 58 47