

CAHIER DES CHARGES

Clauses et Conditions

LICITATION

AUDIENCE DE VENTE :

MERCREDI 12 MARS 2025 A 9 HEURES 30

AUX REQUÊTES POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La **SCP SILVESTRI-BAUJET**, mandataire judiciaire immatriculée au RCS de Bordeaux (33) sous le n° 345154595, dont le siège social est sis 23 rue du Chai des Farines à BORDEAUX (33000), en sa qualité de liquidateur de (16), suivant jugement du Tribunal Judiciaire d'ANGOULEME du 28 février 2022, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Licitant

Ayant pour avocat **Maître Etienne RECOULES, membre de LAVALETTE Avocats conseils, société InterCours Bordeaux & Poitiers**, Avocat au Barreau de la Charente, demeurant 14 rue de Lavalette, CS 52315 – 16023 Angoulême Cedex, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

En présence ou eux dûment appelés de :

©AVOVENTES.FR

Colicitant

EXPOSÉ

En exécution d'un jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal Judiciaire d'ANGOULEME en date du 31 janvier 2023 dont le dispositif est ainsi conçu :

« ...

ORDONNE pour parvenir au partage la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du tribunal judiciaire de :

L'ensemble immobilier sis à ORADOUR-FANAIS (16), lieudit « La Betoulle » et « Les Bois » et des terrains cadastrés sections :

E n°194 pour 50 ca

E n°202 pour 3 a 40 ca

E n°761 pour 1 a

E n°763 pour 1 a 85 ca

E n°767 pour 4 a 38 ca

E n°791 pour 10 ca

E n°202 pour 50 a 29 ca

E n°203 pour 16 a 43 ca,

Ces biens appartenant à pour les avoir acquis en indivision par moitié suivant acte du 03 octobre 2002 établi par Me BOURSIER, notaire associé à CONFOLENS (16),

Sur la mise à prix de soixante-dix mille euros (70.000 euros) avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchères,

DIT que la licitation aura lieu après accomplissement des formalités prévues par la loi, et sur le cahier des charges contenant les conditions de ventes qui sera déposé par la SCP LAVALETTE AVOCATS CONSEILS, société d'avocats au barreau de la Charente poursuivant la procédure de partage,

DIT que les visites de l'immeuble pourront être effectuées par la personne habilitée à ce titre par le créancier durant les trois semaines précédant la date fixée pour la vente (hormis les dimanches et jours fériés), à raison de deux heures deux fois par semaine, à la condition de prévenir le débiteur par tout moyen probant au moins 24 heures à l'avance, ces visites devant se réaliser, à défaut de meilleur accord, aux heures ouvrables,

DIT qu'en cas de refus ou d'absence du débiteur, malgré le respect du délai de prévenance, le commissaire de justice instrumentaire pourra être assisté de la force publique et d'un serrurier de son choix ainsi que de deux témoins si nécessaire et accorde, en tant que de besoin, le recours à la force publique,

DIT que, conformément aux dispositions légales en matière de vente d'immeubles, le créancier poursuivant devra faire effectuer tous les diagnostics prévus avant l'audience de vente forcée,

RAPPELLE que les formalités de publicité devront être effectuées à la diligence du créancier poursuivant dans un délai compris entre deux et un mois avant l'audience de vente forcée,

RAPPELLE que le créancier poursuivant assurera le dépôt d'un avis au greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché dans les locaux de la juridiction et que ce créancier fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusés dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi,

RAPPELLE qu'un avis simplifié doit être publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires et autorise le créancier poursuivant, comme le permet l'article R322-37 du code des procédures civiles d'exécution à faire paraître une annonce sur un site « internet » d'enchères publiques,

AUTORISE la SCP DEENEN-GRENOT, commissaire de justice en Charente, à dresser le procès-verbal de description avec le concours, si besoin est, de la force publique,

... »

D'un jugement rectificatif rendu par la même juridiction le 9 janvier 2024 dont le dispositif est ainsi conçu :

«

Le juge aux affaires familiales, statuant publiquement, par jugement réputé contradictoire ;

RECTIFIE comme suit le jugement rendu le 31 janvier 2023 et dit qu'au lieu de lire en page 6 :

« ORDONNE pour parvenir au partage la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du tribunal judiciaire de :

L'ensemble immobilier sis à ORADOUR-FANAIS (16), lieudit « La Betoulle » et « Les Bois » et des terrains cadastrés sections :

E n°194 pour 50 ca

E n°202 pour 3 a 40 ca

E n°761 pour 1 a

E n°763 pour 1 a 85 ca

E n°767 pour 4 a 38 ca

E n°791 pour 10 ca

E n°202 pour 50 a 29 ca

E n°203 pour 16 a 43 ca » ,

Il y a lieu de lire :

« ORDONNE pour parvenir au partage la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du tribunal judiciaire de :
L'ensemble immobilier sis à ORADOUR-FANAIS (16), lieudit « La Betoulle » et « Les Bois » et des terrains cadastrés sections :
E n°194 pour 50 ca
E n°202 pour 3 a 40 ca
E n°761 pour 1 a
E n°763 pour 1 a 85 ca
E n°767 pour 4 a 38 ca
E n°791 pour 10 ca
G n°202 pour 50 a 29 ca
G n°203 pour 16 a 43 ca » ;

DÉBOUTE la SCP SILVESTRI BAUJET de sa demande en omission de statuer s'agissant de la parcelle E n° 789 ;

... »

Et d'un jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales près le Tribunal Judiciaire le 30 avril 2024, relatif à la parcelle E 789, dont le dispositif est ainsi conçu :

« ...

ORDONNE la VENTE SUR LICITATION aux enchères publiques, à la Barre du Tribunal judiciaire d'Angoulême, conjointement avec la vente ordonnée des autres parcelles indivises ordonnée par jugement du Tribunal judiciaire entre les mêmes parties en date du 31 janvier 2023 n°C1.23/O24 et rectifié par jugement du le 9 janvier 2024 n°C1.24/001,

-sur le même cahier des charges contenant les conditions de la vente qui sera déposé par la SCP LAVALETTE AVOCATS CONSEILS, Société d'Avocats au barreau de la Charente, en un seul lot commun entre l'ensemble des parcelles,

-sur la mise à prix commune de 70.000 € avec faculté de baisse du prix du quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,
du bien ci-après désigné :

Sur la commune d'ORADOUR-FANAIS (16), lieudit de «La Betoulle », cadastre section E n°789 pour 32 ca.

Ce bien appartient à [AVVOVENTES.FR/](https://www.avvoventes.fr/) pour l'avoir acquis en indivision par moitié suivant acte du 3 octobre 2002 établi par Maître BOURSIER Notaire associé à CONFOLENS (16),

DIT que les visites de l'immeuble pourront être effectuées par la personne habilitée à ce titre par le créancier durant les 3 semaines précédant la date fixée pour la vente (hormis les dimanches et jours fériés) ; à raison de deux heures deux fois par semaine, à la condition de prévenir le débiteur par tout moyen probant au moins 24 heures à l'avance, ces visites devant se réaliser, à défaut de meilleur accord, aux heures ouvrables,

DIT qu'en cas de refus ou d'absence du débiteur, malgré le respect du délai de prévenance, le Commissaire de justice instrumentaire pourra être assisté de la force publique et d'un serrurier de son choix ainsi que de deux témoins si nécessaire et accorde, en tant que de besoin, le recours à la force publique,

DIT que, conformément aux dispositions légales en matière de vente d'immeubles, le créancier poursuivant devra faire effectuer tous les diagnostics prévus avant l'audience de vente forcée,

RAPPELLE que les formalités de publicité devront être effectuées à la diligence du créancier poursuivant dans un délai compris entre deux et un mois avant l'audience de vente forcée,

RAPPELLE que le créancier poursuivant assurera le dépôt d'un avis au greffe du juge de l'exécution pour qu'il soit affiché dans les locaux de la juridiction et que ce créancier fait procéder à sa publication dans un des journaux d'annonces légales diffusés dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble saisi,

RAPPELLE qu'un avis simplifié doit être publié dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion locale ou régionale, au tarif des annonces ordinaires et autorise le créancier poursuivant, comme le permet l'article R322-37 du code des procédures civiles d'exécution à faire paraître une annonce sur un site "internet" d'enchères publiques,

AUTORISE d'ores-et-déjà la SELARL COM[®]ACT (anciennement SCP DEENEN-GRENOT), Commissaires de justice en Charente, à dresser le procès-verbal de description avec le concours, si besoin est, de la force publique ;

DIT que l'adjudication sera consignée entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignation jusqu'à réalisation du partage et à la distribution du prix ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

... »

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

COMMUNE DE ORADOUR-FANAIS (Charente), lieu-dit « La Betoulle » et « Les Bois »

Les biens immobiliers sont cadastrés :

Lieu-dit « La Betoulle » : Section E n°194 pour 50 ca, n°202 pour 3 a 40 ca, n°761 pour 1 a 00 ca, n°763 pour 1 a 85 ca, n°767 pour 4 a 38 ca, n° 789 pour 32 ca, n°791 pour 10 ca,

Lieu-dit « Les Bois » : Section G n°202 pour 50 a 29 ca et n°203 pour 16 a 43 ca.

Sur les parcelles E 789, 791 et 202 se situent la maison mitoyenne côté gauche d'une maison qui a brûlé, dont la surface au sol est de 115.08 m², et un jardin devant et derrière la maison (accès par la salle à manger) comprenant une petite construction ancienne. La maison est composée, à l'entrée, d'un auvent vétuste, d'une cuisine/salle à manger, d'un salon, d'un accès à l'étage, d'un palier, de trois chambres et d'une salle de bain.

Sur la parcelle E 194 se trouvent un garage accolé à un mur en briquettes et un appentis.

Les parcelles E 767, 763 et 761 sont envahies par la végétation. S'y trouve une structure en bois et tôles.

Celles de la section G sont plantées de bois taillis accessibles par un chemin rural.

PROCES VERBAUX DE DESCRIPTION

La **SELARL COM ACT**, Commissaires de justice associés, 16 rue de la Tourgarnier, 16000 ANGOULEME, a dressé le **3 octobre 2024** le procès-verbal de description des immeubles annexés aux présentes.

Les plans et le relevé de propriété ont été délivrés les 16 janvier et 12 juillet 2024 par les Services Cadastreux.

ORIGINE DE PROPRIETE

par acte dressé par Maître Jacques BOURSIER, Notaire à CONFOLENS (16), le 3 octobre 2002 publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques d'Angoulême le 29 novembre 2002 volume 2002 P n°6134, dont la copie est jointe au présent acte.

Et tels au surplus 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.

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.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Le certificat d'urbanisme d'informations des parcelles G 202 et 203 est annexé au présent cahier des charges et conditions de vente.

Pour les autres parcelles, il convient de se reporter à la fiche d'information également jointe permettant une connexion au Géoportail de l'urbanisme.

CERTIFICATS DE SUPERFICIE

Superficie de la surface au sol totale de 115.08 m².

DOSSIERS DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET CONTROLE ASSAINISSEMENT

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des charges, les dossiers de diagnostic technique. Un état des risques naturels, miniers et technologiques vient compléter ce rapport.

Est également annexée une synthèse du contrôle assainissement au présent cahier des charges.

(cf dossiers de diagnostic technique et états des risques naturels, miniers et technologiques et synthèse du contrôle établis le 3 octobre 2024)

OCCUPATION DES LIEUX

Les immeubles sont actuellement occupés par _____ qui, au jour de l'adjudication deviendra occupant sans droit ni titre. L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette occupation et de l'expulsion de l'occupant sans pouvoir rechercher de ce chef et pour quelque cause que ce soit le poursuivant.

ETAT HYPOTHECAIRE CERTIFIE

L'état hypothécaire relatif à l'immeuble est joint au présent cahier des charges et conditions de vente.

MISE A PRIX

SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000 €) avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchère.

Pièces jointes :

- Relevé de propriété,
- Extraits de plan,
- PV descriptif,
- Rapports diagnostics et états des risques naturels, miniers et technologiques,
- Synthèse contrôle assainissement,
- Certificat d'urbanisme et fiche d'information,
- Etat hypothécaire,
- Jugement du 31/1/2023,
- Jugement rectificatif du 9/1/2024,
- Jugement du 30/4/2024,
- Certificats de non-appel.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Chapitre Ier – Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – 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 les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

Article 3 – Baux et locations

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

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

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

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

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

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 5 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 6 – Servitudes

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

Chapitre II – Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients 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 3000 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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

Article 9 – Surenchère

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

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 10 – Réitération des enchères

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1ère 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 vendeurs.

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

Chapitre III – Vente

Article 11 – Transmission de propriété

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

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

Article 13 – Versement du prix de vente

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

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

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

Article 14 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 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 Tribunal 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 15 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente.

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

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

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

Article 18 – Publication

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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

Article 20 – Contributions et charges

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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

Article 21 – Titres de propriété

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

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

Article 22 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

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

Chapitre V – Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal 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 1er juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Mise à Prix

Les immeubles ci-dessus sont mis en vente en UN SEUL LOT sur la mise à prix de

SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000 €) avec faculté de baisse d'un quart puis de la moitié en cas de carence d'enchère.

Le présent cahier des charges et conditions de vente a été rédigé par **Maître Etienne RECOULES**, membre de **LAVALETTE AVOCATS CONSEILS**, Avocat au Barreau de la Charente, demeurant 14 rue de Lavalette, CS 52315, 16023 Angoulême Cedex.

Fait et rédigé par l'avocat poursuivant, le 30 décembre 2024.