

## Cahier des charges et des conditions de vente sur licitation

### Procédure

La présente procédure est poursuivie aux requête, poursuites et diligences de :

# AVOVENTES

Ayant pour avocat, la **SCPA PROXIM AVOCATS** (Maître Eve-Marie L'HELIAS-ROUSSEAU),  
dont le cabinet est 24 Boulevard du Maréchal Foch 49100 ANGERS.

A l'encontre de :

# AVOVENTES

En vertu :

D'un **jugement du Tribunal Judiciaire d'ANGERS (1<sup>ère</sup> Chambre) rendu le 21 février 2023**,  
lequel ordonne la vente sur licitation d'un bien situé 26 Square de l'Isoret 49000 ANGERS,  
à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire d'ANGERS, signifié à partie le 17 janvier 2025  
et aujourd'hui définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré par le Greffe  
de la Cour d'Appel d'ANGERS le 11 mars 2025.

Ledit jugement a été publié au Service de la publicité foncière de Maine et Loire le **2 avril 2025** sous les références **4904P01 Volume 2025 P 7323**.

## **Désignation des immeubles à vendre :**

### **COMMUNE D'ANGERS (49000)**

26 Square de l'Isoret

Section CH n° 5 – 26 Square de l'Isoret – d'une contenance de 2a 75ca

Une maison d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une entrée, un couloir de distribution, une chambre, une extension, une buanderie, un petit cellier, des WC, une salle d'eau, une cave, un garage, un couloir d'accès au jardin arrière.
- Au premier étage : un palier avec couloir de distribution donnant accès à deux chambres, une salle de bains, des WC séparés, une cuisine aménagée et une pièce de vie avec cheminée.
- Combles au-dessus.
- Jardin clos avec cabanon de jardin

Formant le lot numéro TREIZE (13) du lotissement "L'Isoret", autorisé par arrêté délivré par Monsieur le Préfet de Maine et Loire en date du 10 janvier 1964, dont l'ensemble des pièces constitutives a été publié au Service de la publicité foncière de Maine et Loire (anciennement bureau des hypothèques d'ANGERS) le 12 février 1964, Volume 2426 numéro 16 et modifié par arrêté préfectoral en date du 16 mars 1965, dont une ampliation a été publiée au Service de la publicité foncière de Maine et Loire le 17 mars 1965, Volume 2567 numéro 11.

Tel que l'immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyenneté, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

#### **Cahier des charges et règlement du lotissement**

Un cahier des charges fixant les règles de droit privé a été établi suivant acte de Maître ALEXANDRE, Notaire à ANGERS (49), le 22 janvier 1964, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'ANGERS le 23 juin 1964, Volume 2473 numéro 44.

Le lotissement dans lequel le bien est situé n'a pas fait l'objet d'un règlement apportant des compléments aux règles d'urbanisme.

Pour une désignation plus précise des lieux, il convient de se rapporter :

- au **procès-verbal de description dressé le 11 février 2025** par Maître Xavier VERGER, Commissaire de Justice associé de la SAS VERGER BENARD-FOUJANET COINTREAU, Commissaire de Justice à ANGERS (49), et annexé au présent cahier des charges et conditions de vente.

- au **dossier de diagnostics techniques établi par le Cabinet POUX le 24 décembre 2018**, en conformité avec les dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, les états ou constats annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Diagnostic de performance énergétique :
  - Consommation énergétique : E
  - Emissions GES : Classe E
- Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

- au **dossier de diagnostics techniques établi par la société DIAGAMTER le 25 août 2023**, en conformité avec les dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, les états ou constats annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- Diagnostic de performance énergétique :
  - Consommation énergétique : E
  - Emissions GES : Classe E
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat des risques et pollutions

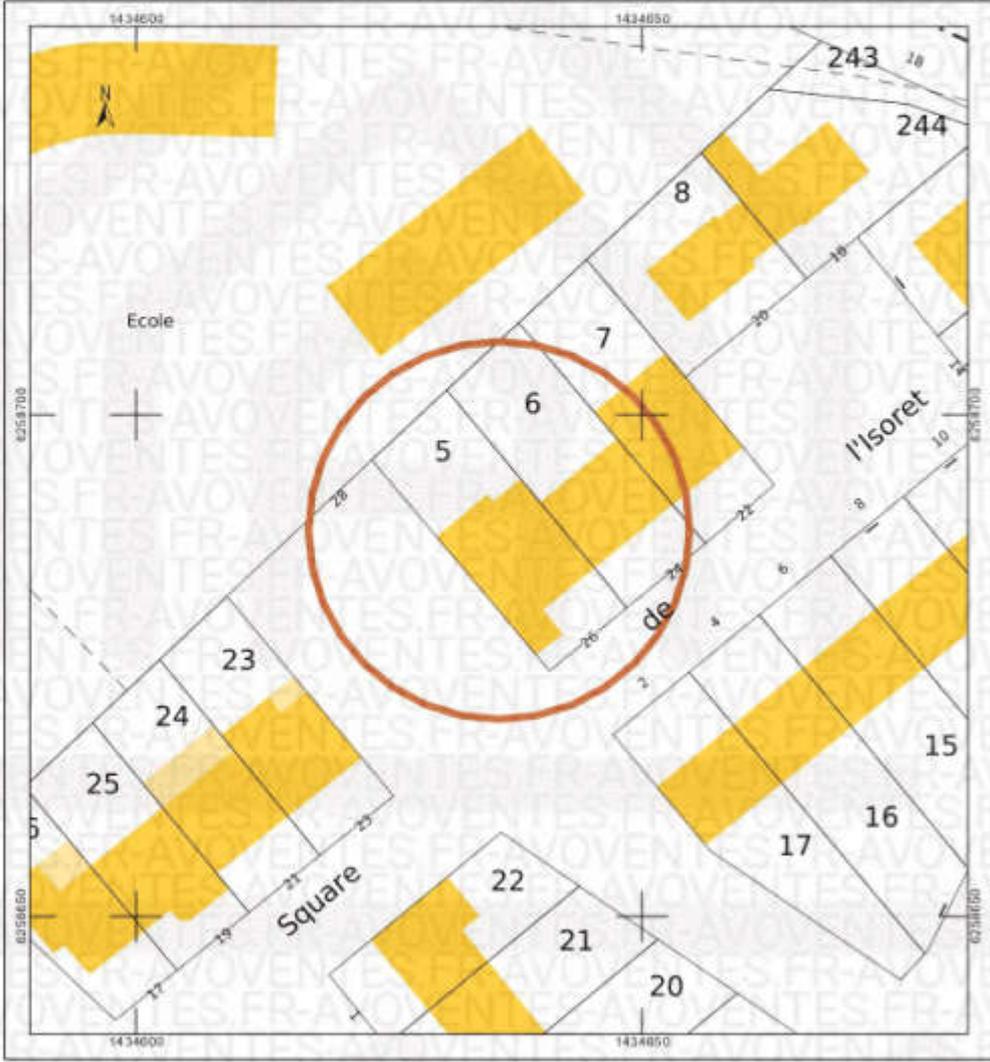
### Origine de propriété

L'immeuble ci-dessus désigné a été acquis initialement par **AVOVENTES** aux termes d'un acte reçu par Maître ALEXANDRE, Notaire à ANGERS (49), le 21 avril 1965 publié au Service de la publicité foncière de Maine et Loire le 18 mai 1965 sous les références Volume 2596 n° 23.

Puis, suite au décès de **AVOVENTES** une attestation après décès a été reçue par Maître OLIVIER, Notaire à ANGERS (49), le 25 février 2015 et publiée au Service de la publicité foncière de Maine et Loire le 12 mars 2015 sous les références 4904P01 Volume 2015 P n° 1161.



Département : <b>MAINE ET LOIRE</b>  Commune : <b>ANGERS</b>	<b>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</b>  <b>PLAN DE SITUATION</b>	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF du Maine-et-Loire - Angers 15bis rue Duperré-Thouars 49047 49047 ANGERS cedex 01 tel : 02 41 74 53 40 fax pfgc.maine-et-loire@dgp.finances.gouv.fr
Section : CH Feuille : 030 CH 01  Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'acton : 1/500  Date d'édition : 10/01/2025 (niveau horizon de Paris)  Coordonnées en projection : RGF90CC47 63022 District Général des Finances Publiques	Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr	



### Pièces jointes au cahier des charges et conditions de vente :

- Un relevé de propriété délivré par le 17 septembre 2024
- Un plan cadastral délivré le 3 janvier 2025
- Un état hypothécaire délivré en date du 18 septembre 2024
- L'état hypothécaire certifié à la date de publication du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'ANGERS (1<sup>ère</sup> chambre civile) le 21 février 2023
- Le PV de description établi le 11 février 2025
- Le dossier de diagnostics techniques établi par le Cabinet POUX le 24 décembre 2018 :
  - Etat de l'installation intérieure de gaz
  - Etat de l'installation intérieure d'électricité
  - Diagnostic de performance énergétique :
    - Consommation énergétique : E
    - Emissions GES : Classe E
  - Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Le dossier de diagnostics techniques établi par la société DIAGAMTER le 25 août 2023 :
  - Diagnostic de performance énergétique :
    - Consommation énergétique : E
    - Emissions GES : Classe E
  - Etat de l'installation intérieure d'électricité
  - Etat de l'installation intérieure de gaz
  - Etat des risques et pollutions
- Le certificat de raccordement des évacuations aux réseaux d'assainissement délivré par Angers Loire Métropole le 15 septembre 2023
- Le certificat d'urbanisme d'information délivré par la commune d'ANGERS le 4 février 2025 (droit de préemption urbain simple d'Angers Loire métropole)
- L'acte reçu par Maître ALEXANDRE, Notaire à ANGERS, le 21 avril 1965 contenant vente AVOVENTES / AVOVENTES
- L'acte reçu par Maître OLIVIER, Notaire à ANGERS, le 25 février 2015 contenant attestation immobilière après le décès de AVOVENTES

## **Audience de vente - Mise à prix - Enchères**

L'audience de vente a été fixée à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'ANGERS - Palais de Justice - Rue Waldeck Rousseau à ANGERS du :

**LUNDI 12 MAI 2025**

**A 10 HEURES**

Mise à prix :

**DEUX CENT QUARANTE MILLE EUROS**

**(240 000.00 €)**

Enchères :

Dans le cadre de la présente vente, elles s'élèveront à la somme de :

**MILLE EUROS**

**(1 000.00 €)**

Baisse de mise à prix :

Le jugement du Tribunal Judiciaire d'ANGERS (1<sup>ère</sup> Chambre) rendu le 21 février 2023 a prévu, en cas de carence d'enchère, une baisse de mise à prix d'un quart.

Dès lors, en l'absence d'enchère sur la mise à prix de 240 000.00 €, le bien sera immédiatement remis en vente sur la nouvelle mise à prix suivante :

**CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS**

**(180 000.00 €)**

## **CONDITIONS GENERALES**

---

### **CHAPITRE I<sup>er</sup>. - 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 relatées 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 préemption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

#### **Article 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 €.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

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

#### **Article 9 – Surenchère**

La surenchère est régularisée 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.

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 1<sup>ère</sup> audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1<sup>ère</sup> vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1<sup>ère</sup> vente définitive.

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.

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 près le tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

#### **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 la quittance 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 vendeuses, 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 nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 *pro rata temporis* à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

#### **Article 21 – Titres de propriété**

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

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

#### **Article 22 – Purge des inscriptions**

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

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

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

### **Article 23 – Attribution de juridiction**

Le juge délégué par le tribunal 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 notifier 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 la loi 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 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

### **Article 26 – Clause d'attribution**

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

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

**Article 27 – Clause de substitution**

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

Ainsi fait et dressé par la SCP PROXIM AVOCATS, agissant en la personne de Maître Eve-Marie L'HELIAS-ROUSSEAU, Avocat au Barreau d'ANGERS, dont le cabinet est 24 Boulevard du Maréchal Foch 49100 ANGERS.

A ANGERS, le 8 avril 2025.

