

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 RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-PÉRIGORD, 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 :

©AVOVENTES.FR

Prêt habitat n° 10000162433 :

Solde à l'origine au 12/05/2020 :

118 199,44€

Capital à échoir au 12.05.2020 avec intérêts : 113 825,68€

Échéances impayées en capital : 2850,86€

Intérêts au taux de 2,55 % sur échéances impayées : 1470,30€

Intérêt de retard au taux de 5,55% sur échéances impayées : 52,60€

Intérêts du 12/05/2020 au 28/07/2020 au taux de 2,55%	635,42€
règlements	-683,31€
(règlement imputé sur le principal : -245,56€ et -437,35€ sur les intérêts)	
Principal au 28/07/2020	117 953,88€
Intérêts du 28/07/2020 au 18/01/2021 au taux de 2,55%	1631,54€
Indemnité de recouvrement :	8 273,96€
TOTAL DU AU 18/01/2021 :	127 859,38€

Prêt habitat n° 70006339555 :

Solde à l' origine du 12/05/2020 :	50 455,10€
Capital à échoir au 12.05.2020 avec intérêts : 48 319,09€	
Echéances impayées en capital : 1659,45€	
Intérêts sur échéances impayées : 451,71€	
Intérêt de retard sur échéances impayées : 24,85€	
Intérêts du 12/05/2020 au 15/01/2021 au taux de 1,80%	614,88€
Règlements	-1032,36€
(règlements imputé sur le principal : -417,48€ et -614,88€ sur les intérêts)	
principal au 15/01/2021	50 037,62€
Intérêts du 15/01/2021 au 18/01/2021 au taux de 1,80%	7,40€
Indemnité de recouvrement :	3531,86€
TOTAL DU AU 18/01/2021 :	53 576,88€

Prêt habitat n° 70006751600 :

Principal au 12/05/2020 :	132 996,86€
Capital à échoir au 12.05.2020 avec intérêts : 129 552,35€	
Echéances impayées en capital : 2030,98€	
Intérêts sur échéances impayées : 1413,91€	
Intérêts de retard sur échéances impayées : 29,62€	
Intérêts du 12/05/2020 au 03/12/2020 au taux de 3,25%	2407,34€
règlements	- 4403,82€
(règlement imputé sur le principal : - 1996,48€ et intérêts - 2407,34€)	
Principal au 03/12/2020	131 000,38€
Intérêts du 03/12/2020 au 18/01/2021 au taux de 3,25%	536,56€
Indemnité de recouvrement :	9309,78€
TOTAL DU AU 18/01/2021 :	140 846,72€
- Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement	MEMOIRE

Soit la somme de **322 282,98 Euros SAUF MEMOIRE (compte arrêté au 18/01/2021)**, 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 29 mars 2021 volume 2021 S n° 00019.

Le bureau du service de la publicité foncière de ANGOULEME, a délivré le 30 mars 2021, 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 17 mai 2021 ,délivré par l' office d' huissiers de justice , NIVET-BAILLY , huissiers de justice à ROYAN & SAUJON , le requérant a fait délivrer une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le tribunal Judiciaire d'ANGOULEME pour le mercredi 23 juin 2021 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

LOT n° 1 : sur la commune de LA ROCHEFOUCAULD EN ANGOUMOIS (16110), au 30 faubourg Saint florent

Il s' agit d' une maison d' habitation d' une surface habitable de 41,19m2 comprenant une pièce principale , deux chambres , une salle d' eau-WC, cave en sous sol , jardin sur l' arrière

L'ensemble cadastré dite commune de la manière suivante :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
AV	296	30FG SAINT FLORENT	00HA02A48CA

LOT n° 2 : sur la commune de la ROCHEFOUCAULD EN ANGOUMOIS (16110), anciennement SAINT PROJET SAINT CONSTANT au 17 rue Roger Deville

Il s' agit :

- d' une maison d' habitation d' une surface habitable de 125,75m2 édifée sur deux niveaux comprenant :
 - ✓ au rez-de-chaussée : une vaste entrée, un séjour, un WC , une cuisine
 - ✓ à l' étage : 3 chambres , une salle d' eau, un dressing et salle de bain attenante
- d' une grange de 123m2
- Cour gravillonnée et clôturée

L'ensemble cadastré dite commune de la manière suivante :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
344 AH	67	17 RUE ROGER DEVILLE	00HA01A34CA
344 AH	169	19 RUE ROGER DEVILLE	00HA03A23CA

LOT n° 3 : sur la commune de LA ROCHEFOUCAULD EN ANGOUMOIS, (16110)
au 20 rue des Gaillaudes

Il s'agit d'un immeuble de ville d'une surface habitable de 87,03m² édifié sur deux niveaux **entièrement à rénover**.

L'ensemble cadastré dite commune de la manière suivante :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
AV	346	20 rue des Gaillaudes	00ha00a58ca

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.

Pour plus ample description et en vertu de l'article R 322-1 du code des procédures civiles d'exécution, la SCP TALBOT, Huissier de Justice à CONFOLENS a, en date du 12 mars 2021, établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE

©AVOVENTES.FR

- Acte de vente dressé par Maître Laetitia DESSET, notaire à LA ROCHEFOUCAULD, le 22 avril 2013 et publié au service de publicité foncière le 17 mai 2013, volume 2013 P n° 2270
- Acte de vente dressé par Maître Laetitia DESSET, notaire à LA ROCHEFOUCAULD, le 16 septembre 2013 et publié au service de publicité foncière le 04 octobre 2013, volume 2013 P n° 4344
- Acte de vente dressé par Maître Loic HAZA, notaire à LA ROCHEFOUCAULD, le 09 juin 2016 et publié au service de publicité foncière le 06 juillet 2016, volume 2016 P n° 2632

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

Selon le procès verbal descriptif annexé au présent cahier des conditions de vente :

Les biens ci-dessus désignés sont :

Pour le lot n° 1 : l' ensemble immobilier est loué selon contrat de bail meublé en date du 01/11/2020 pour une durée d' un an moyennant un loyer de 600€+ 20€ de charges. La copie du bail est annexé au présentes.

Pour le lot n° 2 : L' ensemble immobilier est occupé selon un contrat de location moyennant un loyer de 800€. Au jour de la rédaction des présentes , le propriétaire et le locataire ont refusé de communiquer le contrat de location.

Le saisissant fait toute réserve sur la validité des éventuels baux.

Tout acquéreur fera son affaire personnelle pour contester , si bon lui semble ,la validité des locations consenties , mais en aucun cas , il ne pourra exercer un recours contre le poursuivant , qui lui-même ne pourra en aucun cas encourir de responsabilité.

Pour le lot n° 3 : libre

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 du procès verbal descriptif.

SERVITUDES :

Lot n° 2 :

Aux termes de l' acte d' acquisition des époux [redacted] reçu par Maître Laetitia DESSET, notaire à LA ROCHEFOUCAULD , le 16 septembre 2013 , il est dit ce qui suit :

Rappel de servitude

Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître FERRANT, notaire à SAINT-ANGEAU (Charente) le 7 mars 2013, il a été rappelé ce qui suit :

pour objet la parcelle cadastrée section AH numéro 169 située sur le commune de SAINT-PROJET-SAINT-CONSTANT (Charente) il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Servitude d'avant-toit et d'écoulement des eaux pluviales.

Fonds dominant :

Désignation

A SAINT-PROJET-SAINT-CONSTANT (Charente) 16110 19 rue Roger

Déville

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	169	19 rue Roger Deville	00 ha 03 a 23 ca

Effet relatif :

Ce bien appartient à ©AVOVENTES.FR en vertu des présentes.

Fonds servant :

Désignation :

A SAINT-PROJET-SAINT-CONSTANT (Charente) 16110 19 rue Roger

Déville

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	65	21 rue Roger Deville	00 ha 17 a 34 ca

Effet relatif :

Ce bien appartient à ©AVOVENTES.FR en vertu de l'attestation suivant acte reçu par Maître GUILLOI, notaire à CHAZELLES le 23 octobre 1969, publiée au deuxième bureau des hypothèques d'ANGOULEME le 13 novembre 1969, volume 4991, numéro 6 et de la donation suivant acte reçu par Maître DESSET, notaire à LA ROCHEFOUCAULD le 10 mars 2011 en cours de publication au deuxième bureau des hypothèques d'Angoulême.

En raison de l'implantation de leurs constructions respectives et de la disposition du toit de la construction constituant le fonds dominant les propriétaires sus-nommés reconnaissent que le fonds dominant surplombe une partie du fonds servant et que les eaux pluviales du fonds dominant s'écoulent sur le fonds servant.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude d'avant-toit et d'écoulement des eaux pluviales ainsi que cette servitude est matérialisée en couleur rouge sur le plan annexé. Il est expressément convenu que les eaux pluviales s'écouleront sur le fonds servant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à quinze euros.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Lot n° 1 :

Un certificat d'urbanisme a été délivré par le maire de la commune de la ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS le 08/02/2021 dont une copie est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Lot n° 2 :

Un certificat d'urbanisme a été délivré par le maire de la commune de la ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS le 03/08/2020 dont une copie est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Lot n° 3

Un certificat d'urbanisme a été délivré par le maire de la commune de LA ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS le 08/02/2021 dont une copie est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Pour les lots 1 & 3 , un certificat a été établi par le maire de la ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS pour signaler que les deux parcelles sont soumis au droit de préemption urbain. La copie du certificat est annexée aux présentes.

Pour le lot n° 2 , il est également stipulé dans le certificat d'urbanisme d'information que l'immeuble est concerné par le droit de préemption.

ASSAINISSEMENT :

Selon le procès verbal descriptif :

Lot n° 1 : l'immeuble est raccordé au réseau collectif

Lot n° 2 : l'immeuble est relié au tout à l'égout

Lot n° 3 : l'immeuble ne dispose pas d'assainissement mais peut être relié au tout à l'égout

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L 271-4- du code de la construction et de l'habitation, les diagnostics immobiliers ont été réalisés par CMD diagnostics & conseils en date du 12/03/2021. Une copie du dossier est annexé au présent cahier des conditions de vente.

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 aux jours et heures 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 :

Lot n° 1 : 22 500€
Lot n° 2 : 65 000€
Lot n° 3 : 20 000€

Pièces jointes :

Etat hypothécaire délivré sur publication du commandement
Assignment à comparaître à l'audience d'orientation
PV descriptif
Relevé de propriété des trois immeubles
Plan cadastral des trois immeubles
Dossier de diagnostic technique
Certificat d'urbanisme des trois immeubles
Certificat du maire de la commune de la ROCHEFOUCAULD-EN-ANGOUMOIS
établi le 28/01/2021
Contrat de location au 30 faubourg St florent (lot n°1)

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^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – 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.

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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe 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 revêtue 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^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R 331-1 à R 334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de 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^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

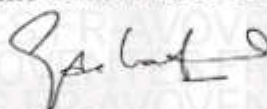
ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

Lot n° 1 : 22 500€
Lot n° 2 : 65 000€
Lot n° 3 : 20 000€

Angoulême, le 18 mai 2021

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