

ACTE DE DÉPÔT

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

Le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE (Charente-Maritime),
et par-devant nous, Greffier soussigné :

A COMPARU :

Maitre Charles-Emmanuel ANDRAULT, avocat membre de la SELARL OPTIMA AVOCATS, avocat au
Barreau de LA ROCHELLE - ROCHEFORT, et celui de :

La DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA NOUVELLE AQUITAINE ET DU
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE, 24, rue François de Sourdis à BORDEAUX (Gironde) prise en son
Service du Domaine, en la personne de Madame Isabelle MARTEL, Directrice régionale des finances
publiques de Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde, agissant en vertu de la délégation de
signature qui lui a été accordée aux termes de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime en
date du 4 octobre 2017. Intit Sandoz du Domaine agissant en-qualité de curateur de la succession vacante
de Monsieur Jet.

suivant
ordonnance rendue le 8 février 2013 par Madame la Présidente du Tribunal de Grande Instance de LA
ROCHELLE,

Lequel a déposé, ce jour, le cahier des charges et conditions de vente dressé par lui le 25 Avril 2019,
contenant les clauses et conditions auxquelles aura lieu la vente des Immeubles dont s'agit audit cahier
des charges, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en l'audience de ce Tribunal du
Mercredi 5 Juin 2019 à 9h30 sur la mise à prix de :

CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €)

Une maison d'habitation sise 7 avenue des Minimes, Commune de LA ROCHELLE (Charente-Maritime)
édifiée sur la parcelle cadastrée section HH n° 2 pour 2 a 58 ca,

Desquels comparution et dépôt, l'avocat comparant a demandé qu'il lui soit donné acte et a signé avec
nous, Greffier de la juridiction.

Signé :

SUIT LA TENEUR DU CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE :

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Cahier des charges et conditions de vente auxquelles seront adjugés, à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE, par-devant le Juge de l'Exécution tenant ladite audience, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, en UN SEUL LOT, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

Une maison d'habitation sise 7 avenue des Minimes, Commune de LA ROCHELLE (Charente-Maritime) édifiée sur la parcelle cadastrée section HH n° 2 pour 2 a 58 ca,

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA NOUVELLE AQUITAINE ET DU DEPARTEMENT DE LA GIRONDE, 24, rue François de Sourdieu à BORDEAUX (Gironde) prise en son Service du Domaine, en la personne de Madame Isabelle MARTEL, Directrice régionale des finances publiques de Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde, agissant en vertu de la délégation de signature qui lui a été accordée aux termes de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime en date du 4 octobre 2017, ledit Service du Domaine agissant en qualité de curateur de la succession vacante de Monsieur

....., suivant ordonnance rendue le 8 février 2013 par Madame la Présidente du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE,

Ayant pour Avocat Maître Philippe-Henri LAFONT, membre de la SELARL OPTIMA AVOCATS, Avocat au Barreau de SAINTES, y demeurant 6, place Foch, 17100 SAINTES,
Et pour la validité de la procédure Maître Charles-Emmanuel ANDRAULT, membre de la SELARL OPTIMA AVOCATS, Avocat au Barreau de LA ROCHELLE - ROCHEFORT, demeurant en son établissement secondaire 12 rue Clémot, 17308 ROCHEFORT, laquelle est constituée et occupera pour elle sur les poursuites de la licitation et ses suites, au Cabinet de laquelle il est fait élection de domicile.

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES :

I - Par Ordonnance sur Requête du 8 Février 2013, Madame la Présidente du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE, a déclaré vacante, la succession de :

....., et les seuls héritiers connus ayant renoncé à la succession.

Et de ce fait, Monsieur le Trésorier-Payeur général de la Gironde a été nommé en qualité de curateur de la succession vacante suivant ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE du 8 février 2013.

II - Le Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE a rendu le 8 Mars 2019, une Ordonnance sur requête, dont le dispositif est ainsi conçu :

« LE TRIBUNAL, statuant par Ordonnance sur Requête, publiquement, contradictoirement, en premier ressort,

ORDONNE qu'aux requêtes, poursuites et diligences de la DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'AQUITAINE LIMOUSIN POITOU CHARENTES ET DU DEPARTEMENT DE LA GIRONDE, prise en son Service du Domaine, agissant en qualité de curateur de la succession vacante de Monsieur , il soit procédé à la vente aux enchères publiques :

1°) à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE, devant le Juge tenant cette audience, après accomplissement des formalités prescrites par les articles 1271 et suivants du Code de procédure civile, des immeubles suivants en UN SEUL LOT soit :

Une maison d'habitation sise 7 avenue des Minimes, Commune de LA ROCHELLE (Charente-Maritime) édifiée sur la parcelle cadastrée section HH n° 2 pour 2 a 58 ca,

SUR LA MISE A PRIX DE CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS (150.000 €),

AUTORISE en application de l'article R. 322-37 du Code des procédures civiles d'exécution, une publicité complémentaire à celles prévues aux articles R.322-31 et R.322-32 du même code, dans un journal d'annonces légales du département des Deux-Sèvres.

DIT que les modalités de publicités s'effectueront conformément aux articles R. 322-31 et R.322-32 du Code des procédures civiles d'exécution, et qu'une visite des immeubles sera effectuée avec le concours de la SCP GUILLOU – TERRIEN, huissiers de Justice, 23 avenue Marcel Dassault, 17312 ROCHEFORT pour les immeubles situés Commune de LA ROCHELLE, lesquels pourront se faire assister si besoin est d'un serrurier et de la force publique.

ORDONNE l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente et dit qu'ils seront payés par l'adjudicataire en sus et au prorata de leurs prix d'acquisition pour le lot.

Ainsi Jugé et prononcé par le Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE, le jour, mois et an susdits.

La présente Ordonnance a été signée par Francis JULLEMIER-MILLAUSSEAU Président et par Marianne CONSTANS Greffier présent lors du prononcé.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT »

En conséquence il sera procédé, à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE, au Palais de Justice de LA ROCHELLE, 10 rue du Palais, par-devant le Juge de l'Exécution tenant ladite audience, à la vente aux enchères publiques, en UN SEUL LOT, le Mercredi 5 Juin 2019 à 9 h 30, des immeubles suivants :

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

Une maison d'habitation sise 7 avenue des Minimes, Commune de LA ROCHELLE (Charente-Maritime) édifiée sur la parcelle cadastrée section HH n° 2 pour 2 a 58 ca,

- une cuisine équipée (11,64 m²)
- entrée directe sur la pièce à vivre et un séjour (37,95 m²)
- un couloir (2,88 m²)
- un dégagement (8,19 m²)
- une pièce de rangement (2,50 m²)
- une salle de bains (5,13 m²)
- trois chambres (7,73 m², 9,60 m² et 12,38 m²)
- deux WC (1,6 m² et 1,28 m²)
- un jardin (92,80 m²)
- une terrasse (28,18 m²)

Soit une surface Loi Carrez de 101, 40 m², ainsi qu'il résulte du certificat de superficie réalisé le 8 février 2019 par un technicien de la SARL CEDI ATLANTIQUE (cf. certificat ci-annexé).

Il existe un petit jardin sur le devant clôturé latéralement par un muret tuilé et sur le devant par un petit muret surmonté d'une barrière en bois. Un portail bois à deux vantaux donne accès au jardin.

Jardin sur le devant, à l'ouest, avec une allée centrale en pavés autobloquants.

Un pin sur le côté gauche. Mur de clôture avec le numéro 9 d'environ 1,80 mètre de hauteur. L'immeuble est situé au fond du jardin.

Superficie du jardin : environ 92,80 m²,

L'immeuble forme un « L », il possède une petite terrasse positionnée ouest / Sud, fermée par un portail en bois, un vantail.

Superficie de la terrasse : environ 28,18 m². Sol recouvert de pavés autobloquants.

Muret tuilé d'environ 1,86 m de hauteur sépare cet espace de la propriété voisine, le reste de la clôture est assuré par les murs de l'immeuble lui-même.

Un barbecue en angle.

ENTREE / PIECES A VIVRE

Entrée directe dans la pièce à vivre par une porte vitrée en PVC double vitrage à deux vantaux. Cette pièce à vivre se compose de deux pièces ouvertes l'une sur l'autre.

Surface : environ 37,95 m².

Cette pièce se compose de deux pièces ouvertes l'une sur l'autre, la seconde partie se trouvant sous une véranda.

Sol : carrelage,

Murs : base plinthes bois puis placoplâtre dégradé par endroits par l'humidité,

Plafond : plâtre sur première partie et plaques translucides usagées côté véranda,

Une cheminée en angle de la première partie.

Deux radiateurs à inertie de marque CONFORTHELEC.

Première partie éclairée par la porte d'accès à deux vantaux vitrés en PVC double vitrage.

Seconde partie de la pièce à vivre composée par une pièce en véranda, fermée par une baie vitrée à trois vantaux coulissants, l'ensemble ouvrant sur la terrasse.

Depuis la première partie de la pièce à vivre, un couloir dessert deux chambres.

COULOIR

Surface : environ 2,88 m². Sol : moquette,

Murs : base plinthes bois puis placoplâtre peint,

Plafond : plâtre peint,

CHAMBRE 1

Surface : environ 9,60 m²

Une porte en aggloméré.

Sol : moquette,

Murs : base plinthe bois puis placoplâtre peint et briques plâtrées. Plafond : placoplâtre peint,

Une fenêtre PVC double vitrage ouvrant sur la terrasse Sud.

Un radiateur CONFORTHELEC.

CHAMBRE 2

Surface : environ 12,38 m²

Une porte en aggloméré.

Sol : moquette,

Murs : base plinthes bois puis placoplâtre et briques plâtrées, Plafond : placoplâtre,

Une fenêtre en PVC double vitrage ouvrant sur le jardin OUEST.

Un convecteur électrique CONFORTHELEC.

De l'autre côté de la pièce de vie une porte en aggio ouvre sur un couloir/dégagement qui dessert une pièce de rangement, une salle de bains, un toilette. On notera que cet espace rejoint la seconde partie de la pièce de vie sous véranda par une porte en aggloméré.

COULOIR / DEGAGEMENT

Surface : environ 6,19 m².

Sol : carrelage,

Murs : base plinthes bois puis placoplâtre et briques plâtrées, Plafond : placoplâtre,

Un petit placard deux portes sous le plafond.

PIECE DE RANGEMENT

Surface : environ 2,50 m².

Sol : carrelage,

Murs : base plinthes carrelage puis placoplâtre et briques plâtrées, Plafond : plâtre - une trappe d'accès aux combles,

EQUIPEMENT

Un cumulus de marque ATLANTIC.

SALLE DE BAINS

Surface : environ 5,13 m². Porte en aggloméré. Sol : carrelage,

Murs : base plinthes carrelage puis briques plâtrées pour partie et carrelage sur deux mètres environ pour le reste,

Plafond : plâtre,

Une petite fenêtre en PVC double vitrage en verre cathédral abattante.

EQUIPEMENT

Un lavabo avec robinet mitigeur,

Une baignoire avec robinetterie brisée,

Une douche un bac, trois cloisons carrelées, une barre à rideau,

Un robinet mitigeur, flexible, douchette,

Une arrivée d'eau et une évacuation,

Une porte en aggloméré ouvre sur des WC.

WC

Surface : environ 1,28 m².

Sol : carrelage

Murs : base plinthes carrelage puis briques plâtrées, Plafond : plâtre,

Une VMC.

EQUIPEMENT

Une cuvette avec abattant, couvercle, chasse d'eau dossier.

Second WC au fond du couloir. Surface : environ 1,28 m²

Une porte en aggloméré.

Sol : carrelage,

Murs : base plinthes bois, puis briques plâtrées,

Plafond : plâtre, Une VMC. Une petite fenêtre double vitrage verre cathédrale avec barreaudage extérieur.

EQUIPEMENT

Une cuvette avec abattant, couvercle, chasse d'eau dossier,

Une poignée de maintien,

Depuis la seconde partie de la pièce à vivre sous véranda, une porte en aggloméré ouvre dans la cuisine et une seconde dans une 3ème chambre.

CUISINE

Surface : environ 11,64 m².

Sol : carrelage, Murs : base plinthes carrelage puis briques plâtrées, Plafond : plâtre, une VMC,

Une fenêtre PVC double vitrage avec barreaudage extérieur ouvrant sur le parking.

EQUIPEMENT

Un évier deux bacs et égouttoir en inox avec robinet mitigeur sur meuble bois deux portes, - Une crédence carrelée, - Une hotte « ARISTON »,

Equipement en place : une gazinière avec four, et un réfrigérateur américain WHIRLPOOL. - Une VMC.

CHAMBRE 3

Surface : environ 7.73 m².

Sol : carrelage,

Murs : plinthes carrelage puis brique plâtrées, Plafond : placoplâtre.

Un vélux avec rideau à commande électrique.

Un convecteur CONFORTHELEC.

Une petite mezzanine bois desservie par une échelle de meunier, en bois avec rambarde bois et plancher bois,

Surface : environ 3.92m Hauteur : 1.52 mètres.

L'immeuble est idéalement situé à LA ROCHELLE, à environ 30 mètres des pontons du port de plaisance à proximité des universités, non loin du centre-ville, avec un petit jardin sur le devant orienté à l'Ouest et d'une vaste terrasse située au Sud/Ouest.

Il convient de préciser que la ville de La Rochelle est située en zone inondable à des degrés différents en fonction des quartiers, compte tenu de sa situation côtière, que des mesures de protection ont été réalisées afin de limiter ce risque.

SUR LA MISE À PRIX de : CENT-CINQUANTE-MILLE EUROS (150.000 €)

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ : les biens et droits immobiliers présentement saisis ont été acquis par Monsieur : _____ suivant acte reçu par Maître _____ Notaire associé à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), en date du 19 janvier 1990, publié au service de la Publicité Foncière de LA ROCHELLE le 6 Février 1990, volume 1990P n° 1141.

Selon acte en date du 6 Février 2019, Maître Jean-Marc GUILLOU, Huissier de Justice à LA ROCHELLE, a établi un procès-verbal de constat contenant la description des biens et droits immobiliers du présent lot dont copie jointe.

La copie du relevé de propriété délivrée par le Pôle Topographiques et de Gestion Cadastre est annexée au présent cahier des charges.

CLAUSES SPECIALES

A/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme d'information a été demandé à Monsieur le Maire de la Commune de LA ROCHELLE et une copie sera annexée aux présentes.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de la propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente puisse en aucune façon être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit.

B/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, les dossiers de diagnostics techniques sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

C/ DIVERS

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Ces immeubles pouvant être situés dans des zones d'intervention foncières, les déclarations seront faites à la Mairie des communes concernées.

Le droit de préemption prévu à l'article 211-2 du Code de l'Urbanisme pourra être exercé dans la zone délimitée conformément à l'article L.211-7, alinéa 1 du même code par les Communes concernées qui pourront déléguer ce droit le cas échéant dans les conditions édictées audit article L.211-7 (alinéa 2.)

Ces immeubles pouvant être situés dans une zone ou une société d'aménagement foncier et d'établissement rural peut exercer un droit de préemption, les déclarations seront faites à la SAFER CHARENTES-MARITIME.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

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 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.

Article 3 – Baux, locations et autres conventions

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 prémption, de substitution ou 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 de grande instance 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 3000 euros.

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 ayant 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 de grande instance 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 – Répétition 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^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la 1^{ère} 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^{ère} 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 bols, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de répétition 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 ou sur le compte CARPA 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.

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

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 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 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 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 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 bureau des hypothèques 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 ledite 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 :

1. 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.

2. 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.

3. 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 sont ou 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 transcrite 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 de grande instance 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 – Immeubles en copropriété

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

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, 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 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 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 – 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 collicitant 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 collicitants 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 collicitant 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 Maître Philippe-Henri LAFONT, membre de la SELARL OPTIMA AVOCATS, Avocat.

A SAINTES, le 25 Avril 2010,



Liste des documents annexés :

- 1- relevés de propriété
- 2- extraits plans cadastral
- 3- état hypothécaire
- 4- procès-verbal de description
- 5- diagnostics
- 6- ordonnance du 8 mars 2019