

# LICITATION

## 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 SAINTES, par-devant le Juge de l'Exécution tenant ladite audience, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, **sur LICITATION** et en un seul lot, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

### COMMUNE DE LA JARD (Charente-Maritime) :

Une maison d'habitation ancienne, sise 3 rue des Tonnelles, 17460 LA JARD, avec cour, bâtiments de servitudes, quéreux et hangar.

Le tout cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AB	8	Le Bourg	7 a 00 ca	sol
AB	9	Le Bourg	1 a 13 ca	jardin

### Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Ayant pour Avocat Maître Philippe-Henri LAFONT, membre de la SELARL OPTIMA AVOCATS, Avocat au Barreau de SAINTES, laquelle est constituée et occupera pour eux sur les poursuites de la licitation et ses suites, au Cabinet de laquelle il est fait élection de domicile, 6 place Foch, 17100 SAINTES.

### EN PRÉSENCE OU LUI DÛMENT APPELÉ DE :

### EN EXÉCUTION DE :

De la copie en la forme dûment exécutoire d'un jugement rendu contradictoirement par le Tribunal de Grande Instance de SAINTES le 30 juin 2006, définitif, dont le dispositif est donné ci-après :

"Le Tribunal, statuant, publiquement, contradictoirement et en premier ressort :

ORDONNE les opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre les parties sur l'ensemble immobilier cadastré section AB n° 8 et 9 commune de LA JARD et de la succession de Monsieur  
décédé le 23 janvier 2004

NOMME pour y procéder Maître GICQUEL, Notaire associé à SAINTES

DIT qu'en cas d'empêchement du notaire désigné, il appartiendra à Monsieur le Président de la Chambre Départementale des notaires de la Charente-Maritime de procéder à son remplacement.

DIT n'y avoir lieu à commettre un Juge, les articles 823 du Code Civil et 969 de l'Ancien Code de Procédure Civile ne prévoyant cette commission qu'à titre facultatif, et les éléments de l'espèce ne la justifiant pas.

DIT que l'ensemble immobilier cadastré section AB n° 8 et 9 commune de LA JARD pourra être attribué préférentiellement à \_\_\_\_\_ par référence à sa valeur actuelle, telle qu'établie par le notaire.

DIT que le mobilier et le contenu du coffre-fort devront être comptabilisés à l'actif successoral

DIT qu'à défaut de partage en nature ou de vente amiable des biens immobiliers dépendant de la succession de \_\_\_\_\_, il sera procédé à leur licitation

En tant que de besoin

ORDONNE la vente par licitation devant le Tribunal de Grande Instance de SAINTES

- des immeubles situés sur la commune de LA JARD et dont la désignation suit :

Section AB n° 8 Le Bourg – surface 7 a  
Section AB n° 9 Le Bourg – surface 1 a 13 ca  
Section AB n° 145 Le Bourg – surface 20 a 15 ca  
Section AB n° 146 Le Bourg – surface 1 a 94 ca  
Section ZI n° 124 Rivière Sauvage – surface 75 a  
Section ZI n° 125 Rivière Sauvage – surface 53 a 40 ca  
Section ZI n° 126 Rivière Sauvage – surface 20 a  
Section ZI n° 127 Rivière Sauvage – surface 31 a 20 ca  
Section AC n° 44 Environs de Font Roman – surface 69 a 83 ca  
Section AB n° 261 Le Bourg – surface 1 a 38 ca

Sur le cahier des charges qui sera dressé par la SELARL LAFONT-ROUXEL et sur la mise à prix qui sera fixée par Maître GICQUEL pour chaque parcelle, avec possibilité de baisse d'un quart et même de moitié en cas de défaut d'enchères

DIT n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile

ORDONNE l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage avec distraction au profit des avocats de la cause.

AINSI fait, jugé et prononcé par Monsieur Patrick BROUSSOU, Vice-président

LE GREFFIER

LE PRESIDENT"

et en vertu d'une attestation de Maître Bruno GICQUEL, Notaire associé en date du 11 septembre 2013.

En conséquence il sera procédé, à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de SAINTES, au Palais de Justice de SAINTES, par-devant le Juge de l'Exécution tenant ladite audience, à la vente aux enchères publiques, sur licitation et en un seul lot, le **vendredi 14 décembre 2018 à 9 h 30**, des immeubles suivants :

### **DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

#### **COMMUNE DE LA JARD (Charente-Maritime) :**

Une maison d'habitation ancienne, sise 3 rue des Tonnelles, 17460 LA JARD, avec Cour, bâtiments de servitudes, quéreux, hangar et jardin, comprenant :

*au rez-de-chaussée :*

- une cuisine avec cheminée ancienne (16,35 m<sup>2</sup>)
- un séjour avec cheminée ancienne en marbre (25,90 m<sup>2</sup>)
- une salle d'eau avec wc (7,36 m<sup>2</sup>)
- un dégagement (4,11 m<sup>2</sup>)
- un cellier (9,95 m<sup>2</sup>)

au 1<sup>er</sup> étage :

- un palier (5,77 m<sup>2</sup>)
- 4 chambres (7,74 m<sup>2</sup> - 14,90 m<sup>2</sup> - 14,09 m<sup>2</sup> - 10,60 m<sup>2</sup>)

dépendances :

- un garage (24 m<sup>2</sup>)
- une écurie (30 m<sup>2</sup>) avec grenier au-dessus
- un abri bois
- une dépendance (37,50 m<sup>2</sup>)
- un hangar

Le tout cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AB	8	Le Bourg	7 a 00 ca	sol
AB	9	Le Bourg	1 a 13 ca	jardin

**SUR LA MISE À PRIX de : SOIXANTE MILLE EUROS (60.000 €) avec possibilité de baisse d'un quart et même de moitié en cas de défaut d'enchères**

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

**Selon acte en date du 13 août 2018, Maître Valérie DUFAURE-LAMOUILLE, Huissier de Justice, a procédé à un procès-verbal de constat contenant la description des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.**

**La copie des deux relevés de propriété a été délivrée le 31 mai 2018 par le Pôle Topographique et de Gestion Cadastre de LA ROCHELLE (Cf. extraits ci-annexés)**

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers appartiennent indivisément à concurrence de 1/7 indivis en pleine propriété à :

- 1°)
- 2°)
- 3°)
- 4°)
- 5°)
- 6°)

suivant l'acte de partage reçu par Maître Bruno GICQUEL, Notaire à SAINTES (Charente-Maritime), en date du 30 août 2000, publié au Service de la Publicité Foncière de SAINTES 1 les 29 septembre et 17 octobre 2000, volume 2000 P n° 5461 étant précisé que Madame \_\_\_\_\_, usufruitière, est décédée à ETAMPES (Essonne) le 23 juillet 2012.

7°) aux héritiers de Monsieur \_\_\_\_\_, soit ses deux enfants Monsieur \_\_\_\_\_ et Monsieur \_\_\_\_\_ et son épouse Madame \_\_\_\_\_ ayant opté pour ¼ en pleine propriété et ¾ en usufruit.

suivant l'attestation immobilière reçue par Maître Hervé DUPUY, Notaire à ETAMPES (Essonne) le 28 novembre 2014 suite au décès de Monsieur \_\_\_\_\_ (Charente-Maritime), publiée au Service de la Publicité Foncière de SAINTES 1 le 12 décembre 2014, volume 2014 P n° 6177, et acte rectificatif du 14 novembre 2017 publié au Service de la Publicité Foncière de SAINTES 1 le 6 décembre 2017, volume 2017 P n° 6945.

## **CLAUSES SPECIALES**

### **A/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme a été délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LA JARD le 3 juillet 2018, dont une copie est 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/ SUPERFICIE**

Biens non soumis à la Loi Carrez :

Ainsi qu'il résulte du certificat de surface habitable établi le 13 août 2018 par un technicien de la société CEDI Atlantique, la surface habitable est de 116,76 m<sup>2</sup>.

### **C/ 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, le dossier complet de diagnostic technique établi par un technicien de la société CEDI Atlantique le 13 août 2018 est annexé au présent cahier des conditions de la vente, et comprend :

- la synthèse des conclusions
- le diagnostic de performance énergétique
- le certificat de surface habitable
- l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- le constat de risque d'exposition au plomb en parties privatives
- le rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz
- le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité
- l'état des risques et pollutions

### **D/ CONDITIONS D'OCCUPATION**

Les biens mis en vente sont inoccupés.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

## **E/ 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 la zone d'intervention foncière de la commune de LA JARD, la déclaration sera faite à la Mairie de ladite commune.

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 la Commune de LA JARD qui pourra déléguer ce droit le cas échéant dans les conditions édictées audit article L.211-7 (alinéa 2.)

## 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 – 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 deux 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 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 venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

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

### **Article 18 – Publication**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au 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 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 que :

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 transcrit le jugement constatant la vente.

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

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

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

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

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

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

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

Le tribunal 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 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 Maître Philippe-Henri LAFONT, membre de la SELARL  
OPTIMA AVOCATS, Avocat du créancier poursuivant**

**A SAINTES, le 15 octobre 2018**

***Liste des documents annexés :***

- deux relevés de propriété du 31/05/2018
- extrait plan cadastral du 31/05/2018
- état hypothécaire du 6/06/2018
- certificat d'urbanisme d'information du 3/07/2018
- procès-verbal de description du 13/08/2018
- synthèse des conclusions des diagnostics du 13/08/2018
- diagnostic de performance énergétique du 13/08/2018
- certificat de surface habitable du 13/08/2018
- état du bâtiment relatif à la présence de termites du 13/08/2018
- constat de risque d'exposition au plomb en parties privatives du 13/08/2018
- rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz du 13/08/2018
- diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité du 13/08/2018
- état des risques et pollutions du 13/08/2018