



VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**AUDIENCE D'ADJUDICATION
DU MERCREDI 1^{ER} MARS 2023 A 9 HEURES 30
JUGE DE L'EXECUTION
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE**

Mise à prix : 38.000,00 €

**VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE**

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles sera adjugé, en l'audience publique du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE, au plus offrant et dernier enchérisseur l'immeuble suivant :

Un ensemble immobilier situé 8 RUE PASTEUR 17230 CHARRON, Cadastéré AM Section 44 (anciennement désignée A3228 suivant procès-verbal de remaniement du cadastre de LA ROCHELLE suivant acte du 29 décembre 2009 publié le 29 décembre 2009 sous la référence 1704P012009P8281) consistant en une maison d'habitation, le tout pour une contenance totale de 3 ares et 84 centiares.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et se 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

AUX REQUETE POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Ayant pour Avocat constitué Maître Raphaël CHEKROUN, Avocat au barreau de LA ROCHELLE – ROCHEFORT, membre de la SCP BALLOTEAU LAPEGUE CHEKROUN demeurant à LA ROCHELLE (17000), 21 Avenue de Mulhouse, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

Suivant commandement de SCP MILLER-FRANIATTE COUDERT NOTTE, huissiers de justice associés à LA ROCHELLE en date du 15 juin 2022.

EN VERTU :

D'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE en date du 1^{er} mars 2016, préalablement signifié le 21 avril 2016 suivant exploit de la SCP MILLER-FRANIATTE COUDERT NOTTE, huissier de justice à LA ROCHELLE et à ce jour définitif.

Inscription d'hypothèque provisoire en date du 13 février 2015 convertie en hypothèque définitive le 18 juillet 2016 sous les références 2015V743.

POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES SUIVANTES :

- **132.747,50 € en principal outre intérêts au taux de 4.25 € l'an**
- **26.897,36 € intérêts acquis au taux de 4.25 % l'an**
- **Dépens 1.393,30 €,**
- **Frais exécution 160,82 €**
- **Emolument proportionnel huissier 320,33 €**
- **Coût commandement de payer 486,15 €**

TOTAL : 162.005,46 €

Sous les plus expresses réserves de tous autres dus, notamment des intérêts jusqu'au jour du règlement définitif, ainsi que les frais d'exécution et ceux de la présente saisie-immobilière.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R321-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi, savoir :

1°) La constitution de Maître Raphaël CHEKROUN, Avocat au barreau de LA ROCHELLE – ROCHEFORT, membre de la SCP BALLOTEAU LAPEGUE CHEKROUN demeurant à LA ROCHELLE (17000), 21 Avenue de Mulhouse, avec élection de domicile en son Cabinet

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

4°) L'avertissement que la partie saisie doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, la partie saisie sera assignée à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Judiciaire de LA ROCHELLE pour voir statuer sur les modalités de la procédure,

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière,

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard de la partie saisie à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Bureau des Hypothèques,

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que la partie saisie en est séquestre,

8°) L'indication que la partie saisie garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution,

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

11°) L'indication que le Juge territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE (17),

12°) L'indication que la partie saisie qui en fait préalablement la demande, peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle si elle remplit les conditions de ressources prévues par la Loi numéro 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le Décret numéro 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi,

13°) L'indication, si la partie saisie est une personne physique, que si elle s'estime en situation de surendettement, elle a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 331-1 du Code de la Consommation (nouveaux articles L 711-1 et suivants du Code de la Consommation).

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a fait l'objet d'un dépôt pour publication et valoir saisie auprès du SERVICE DE PUBLICITE FONCIERE LA ROCHELLE 1 (17) le 9 août 2022.

Sur cette formalité, le service de publicité foncière a délivré un état des hypothèques grevant le bien saisi dont copie est annexée aux présentes.

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE, à l'audience d'orientation, suivant exploit de la SCP MILLER-FRANIATTE COUDERT NOTTE huissiers de justice associés à LA ROCHELLE, en date du 7 décembre 2022, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du mercredi 7 décembre 2022 au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code civil sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande des débiteurs ou en ordonnant la vente forcée.

PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- la copie de l'assignation délivrée aux débiteurs
- un état hypothécaire sur formalité certifié à la date de la publication du commandement.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente à l'audience d'adjudication du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE, en un lot, des biens et droits immobiliers désignés comme suit :

Un ensemble immobilier situé 8 RUE PASTEUR 17230 CHARRON, Cadastéré AM Section 44 (anciennement désignée A3228 suivant procès-verbal de remaniement du cadastre de LA ROCHELLE suivant acte du 29 décembre 2009 publié le 29 décembre 2009 sous la référence 1704P012009P8281) consistant en une maison d'habitation, le tout pour une contenance totale de 3 ares et 84 centiares.

Ledit bien immobilier est plus amplement décrit au procès-verbal de description dressé par la S.C.P. MILLER-FRANIATTE COUDERT NOTTE, huissiers de justice à LA ROCHELLE, le 31 août 2022 annexé aux présentes.

Le bien ci-dessus décrit est imposé au rôle de la contribution foncière, les extraits de la matrice cadastrale seront annexés aux présentes.

CONDITIONS D'OCCUPATION

L'ensemble immobilier est actuellement occupé par le débiteur saisi qui a fixé sa résidence principale.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartient à Monsieur pour l'avoir acquis le 4 août 2015 suivant acte de vente reçu par Maître CARCHON, notaire à MARANS, publié le 15 novembre 2022, référence d'enlissement 1704P012005P9460.

Telle est l'origine de propriété qui a pu être dressée par l'avocat poursuivant sur la base des documents dont il a pu avoir communication.

Tout amateur éventuel devra en tant que de besoin se reporter auxdits actes ci-dessus analysés.

Ni le créancier poursuivant ni son avocat ne prennent aucune responsabilité tant en ce qui concerne les énonciations ci-dessus relatives à cette origine de propriété que toute origine antérieure.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la mise à prix ci-après indiquée :

TRENTE HUIT MILLE EUROS (38.000 €uros)

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CLAUSES SPECIALES

A. Loi Carrez

Conformément aux termes de la loi no 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret no 97-532 du 23 mai 1997, les mesures du bien objet de la saisie seront établies par un professionnel et annexées audit cahier.

B. Renseignements d'urbanisme.

Les renseignements d'urbanisme communiqués par les Services de la mairie seront annexés au présent cahier des conditions.

En toute hypothèse, 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 de toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété.

C. Dossier de diagnostic technique.

1. Amiante

L'adjudicataire reconnaît par le présent contrat judiciaire avoir été informé des dispositions du décret no 96-97 du 7 février 1996 relatif à la réglementation de l'amiante.

Un constat de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante sera établi par un professionnel dûment habilité et fera l'objet d'une annexion au présent cahier des conditions de vente.

2. Plomb

L'adjudicataire reconnaît également par le présent contrat judiciaire avoir été informé des dispositions de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 et plus particulièrement de l'article 123 créant une section 2 au chapitre IV du titre premier du Livre de la Santé Publique relatif aux mesures d'urgences contre le saturnisme.

Le constat de l'état des risques d'accessibilité au plomb, dès lors qu'il sera réalisé par le professionnel compétent, sera annexé aux présentes.

3. Termites

Un constat d'état parasitaire sera établi par un professionnel dûment habilité et fera l'objet d'une annexion au présent cahier des conditions de vente.

4. Etat des risques naturels et technologiques

Il est annexé aux présentes l'annexe à l'arrêté préfectoral relatif aux risques naturels et technologiques pour la commune de CHARRON.

L'adjudicataire déclare avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier communal d'information, librement consultable en préfecture, en mairie mais également sur internet et en faire son affaire personnelle.

5. Diagnostic de performance énergétique

En application des articles L134-1 à L134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, un diagnostic de performance énergétique établi par un professionnel sera annexé au présent cahier des charges.

6. Sécurité des installations intérieures de gaz

L'Article L134-6 du Code de la Construction et de l'habitation impose qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans, un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 dudit code.

Un diagnostic sera effectué le cas échéant par un professionnel habilité et annexé au présent cahier des conditions de vente.

7. Contrôle des installations d'assainissement non collectif

L'article L. 1331-11-1 Code de la santé publique prévoit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, l'annexion au dossier de diagnostic technique du document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du même code et daté de moins de trois ans.

Ce contrôle sera effectué si nécessaire par un professionnel habilité et le document établi annexé au présent cahier des conditions de vente

Le dossier de diagnostic technique ainsi collationné par l'avocat poursuivant l'a été sur la base de constats et documents dressés par des professionnels mandatés à cette fin.

L'avocat poursuivant ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché en cas de litiges relatifs aux diagnostics établis, et l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes actions à l'encontre des prestataires qui engagent seuls leurs responsabilités professionnelle et personnelle.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du Code civil et le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

Le débiteur saisi n'a pas déclaré à l'huissier ayant délivré le commandement l'existence de baux. L'immeuble est actuellement occupé par le débiteur saisi.

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

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

ARTICLE 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 2214 du Code civil 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.

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

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, 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.

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.

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 11 – REITERATION DES ENCHERES

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 du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée 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 2212 du Code civil.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux

d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première 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 créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de LA ROCHELLE-ROCHEFORT, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article 2214 du Code civil.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné,

produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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 du débiteur et des créanciers, 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.

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 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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

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 1ER 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 107 à 125-1 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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.

Ainsi fait et dressé par **Maître Raphaël CHEKROUN** membre de la SCP BALLOTEAU LAPEGUE CHEKROUN

Avocat du créancier poursuivant.

À LA ROCHELLE, Le 11 OCTOBRE 2022

Pièces annexées :

1. Second original assignation à débiteur saisi
2. Etats hypothécaire sur formalité
3. Procès verbal de description
4. Dossier diagnostic technique
5. Commandement de payer