

ACALEX

☐☐ AVOCATS

☐☐ CONSEILS

☐■ ASSOCIES

Société Civile Professionnelle d'Avocats
375 ter, avenue de Navarre 16000 ANGOULEME
TEL : 05.45 90 10 00 FAX : 05.45 95 58 47

CAHIER DES CHARGES

VENTE SUR LICITATION

Dressé par **Maître W. DEVAINE**, avocat, membre de la S.C.P ACALEX, anciennement dénommée « LEGIER – GERVAIS de LAFOND – DEVAINE – MILLION-MESNARD », inscrite au RCS d'ANGOULEME sous le numéro 300 536 737, dont le siège social est 375 ter, avenue de Navarre 16000 ANGOULEME,

Commis suivant jugement ci-après énoncé, pour parvenir à la vente sur licitation des immeubles dépendant de l'indivision entre Monsieur XXX

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

A la requête de **Maître Alix BRENAC**, membre de la **SELARL BRENAC & ASSOCIES**, Mandataire Judiciaire, domicilié en cette qualité Place du Pilat, Résidence du Pilat 31800 SAINT GAUDENS,

Agissant en qualité de liquidateur suite à la liquidation judiciaire de:

Monsieur X

Ayant pour Avocat Maître W. DEVAINE, avocat, membre de la S.C.P ACALEX, inscrite au RCS d'ANGOULEME sous le numéro 300 536 737, dont le siège social est 375 ter, avenue de Navarre - 16000 ANGOULEME,

En présence de :

Monsieur X

Madame X

Par jugement réputé contradictoire rendu le 8 janvier 2015 le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ANGOULEME a ordonné:

1°) l'ouverture des opérations de compte, liquidation, partage de l'indivision post-communautaire existant entre Monsieur X

2°) la vente aux enchères publiques à la barre du Tribunal de Grande Instance d'ANGOULEME sur le cahier des charges qui sera dressé par **la SCP ACALEX** (anciennement dénommée Dominique LEGIER – Gabrielle GERVAIS de LAFOND – William DEVAINE – Caroline MILLON-MESNARD), **société d'avocats à ANGOULEME**, en un seul lot des immeubles situés commune de BRIGUEUIL (16420).

Ce jugement a été signifié à Madame X, suivant acte de la SCP SEIJO-LOPEZ ET LALLART, huissier de justice à BRIVE, le 16 janvier 2015,

Il est définitif ainsi qu'il appert du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel de BORDEAUX le 8 avril 2015.

En conséquence, il sera procédé à la barre du Tribunal de Grande Instance d'ANGOULEME à l'audience des criées après accomplissement des formalités prescrites par la loi le

2 DECEMBRE 2015

A la vente aux enchères publiques en 1 des immeubles dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

Commune de BRIGUEUIL (16420),

1- Un ensemble immobilier à usage d'habitation et professionnel, sis 13, place de la Liberté:

Comprenant:

- au rez-de-chaussée: magasin à usage de boulangerie-pâtisserie, fournil, laboratoire pâtisserie, bureau, salon, cuisine, couloir, WC.
- à l'étage: trois chambres, salle d'eau, WC, combles non aménagés sous les toits.

Cadastré section G n°80 pour 2a 16ca.

2- Garages non attenants (2) rue de l'Hospice, cadastrés section G n°60 pour 0a 52ca.

3- Jardin non attenant cadastré section G n° 98 lieudit "Le bourg" pour 1a 65ca.

Un procès verbal descriptif de cet ensemble immobilier a été dressé par exploit de la SELARL ALEXANDRE, huissier à ANGOULEME en date du 19 mai 2015, donc une copie est annexée aux présentes. (*Annexe 1*)

ORIGINE DE PROPRIETE

Cet ensemble immobilier dépend de l'indivision existant entre Monsieur X par suite de l'acquisition qu'il en ont fait durant leur communauté suivant acte reçu par Me MARCHADIER, Notaire à AIXE SUR VIENNE (87) du 23 juillet 1997, publié au Service de la Publicité Foncière d'ANGOULEME 2^{ème} bureau le 23 septembre 1997 volume 1997 P n°4332.

Etant précisé que Monsieur X se sont mariés à la Mairie de SAINT JULIEN DE LAMPON le 24 août 1971 et que le mariage a été dissous par jugement du Tribunal de Grande Instance de SAINT GAUDENS le 11 décembre 2006.

Tous les renseignements relatifs à l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que la partie poursuivante, ou l'avocat poursuivant ne puisse en aucune façon être inquiétés

OCCUPATION

L'immeuble est loué à Monsieur X, boulanger, demeurant à BRIGUEUIL (16420), 13, place de la Liberté, de la manière suivante:

Suivant acte reçu par Me MARCHADIER, Notaire à AIXE SUR VIENNE, le 30 août 1999, Monsieur X et Madame X ont consenti un bail commercial d'une durée de 9 ans ayant commencé à courir le 1^{er} septembre 1999, moyennant un loyer mensuel actualisé de 681,87 €, payable d'avance. (*Annexe 2*)

Suivant acte reçu par Me MARCHADIER, Notaire à AIXE-SUR VIENNE, le 21 juillet 2006, Monsieur Xa acquis le fonds de commerce de boulangerie pâtisserie avec tous les éléments corporels et incorporels, y compris le droit au bail des locaux ci-dessus visé. Monsieur XX sont intervenus audit acte, ont consenti à la cession et **ont agréé Monsieur X en qualité de nouveau preneur.** (*Annexe 3*)

Suivant acte signifié par la SCP RIVIERE ET FILLAUD, huissier de justice à CAZERES SUR GARONNE du 19 aout 2015, Monsieur X a sollicité le renouvellement du bail à compter du 1^{er} octobre 2011 (*Annexe 4*).

Le loyer mensuel est actuellement de 681,87 €.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-après exposées, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

TRENTE MILLE EUROS (30 000 €)

ASSURANCES

Les informations relatives à l'assurance de l'immeuble (compagnie d'assurance, numéro de police) feront le cas échéant l'objet d'un dire lequel sera déposé préalablement à la vente en annexe du présent cahier des charges.

CONFORMITE ET ETAT DES IMMEUBLES

Les certificats d'urbanisme informatifs délivrés par la Mairie de BRIGUEUIL relatant les renseignements d'urbanisme applicables aux immeubles, objet de la présente vente sont annexés au cahier des charges (*Annexes 5 à 7*).

La vente de ces immeubles est poursuivie dans l'état où ils se trouvent et l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle sans recours contre le poursuivant, ni action en diminution de prix, de toutes démarches administratives et de toutes prestations complémentaires à fournir pour obtenir la régularisation des dossiers administratifs et de la délivrance des certificats de conformité, s'il y a lieu.

IMPOTS FONCIERS

Par courrier en date du 28 avril 2015, le Centre des Finances Publique de CONFOLENS a indiqué que le montant de l'impôt foncier de l'année 2014 était de 1501 €. (*Annexe 8*)

Il est précisé que l'adjudicataire supportera une part d'impôt foncier relatif à l'année de l'adjudication.

Cette part sera calculée au prorata temporis annuel à compter du jour de l'adjudication.

CLAUSES SPECIALES

EXPERTISES

1 – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

A titre d'information, il est annexé aux présentes les diagnostics immobiliers (*Annexe 9*) réalisés par la SARL Claude MOREAU, expert en diagnostics immobiliers situé à ANGOULEME, réalisés le 19 mai 2015 (dossier SA15/05/0351).

Sans que cela dispense les futurs acquéreurs de prendre connaissance intégrale de ces expertises, il est attiré leur attention, plus particulièrement sur les points suivants, sans que cette information soit exhaustive et limitative :

Prestations	Conclusions
Gaz	Absence d'installation gaz
DPE	Consommation conventionnelle : 785 kWh ep/m ² .an (Classe G) Estimation des émissions : 169 kg eqCO ₂ /m ² .an (Classe G)
Electricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). Constatations diverses: Cet immeuble dispose d'un tableau unique desservant la partie professionnelle et la partie privative, le diagnostic ne porte que sur l'installation privative ; un contrôle spécifique selon la norme NFC15-100 devra être réalisé par un organisme habilité pour la partie professionnelle. Il est conseillé de séparer totalement les installations électriques professionnelle et privative.
Etat Termites (SA15/05/0351_p1)	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
Etat Amiante (SA15/05/0351_p1)	Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
CREP (SA15/05/0351_p1)	Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.
Mesurage (surface Habitable) (SA15/05/0351_p1)	Surface Habitable totale : 200,60 m ² Surface au sol totale : 463,84 m ²

Des états actualisés de ces différents diagnostics immobiliers obligatoires pourront être annexés par dires aux présentes avant la vente sur adjudication, en cas de besoin.

2 – CONTROLE DE L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'article 160 de la loi GRENELLE II du 12 juillet 2010, et de l'article 271-4 du code de la construction et de l'habitation, prévoit **l'obligation de produire un diagnostic d'assainissement pour les immeubles à usage d'habitation d'assainissement non collectif, de moins de 3 ans** et en cas de non-conformité de l'installation, l'obligation pour l'acquéreur de faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la signature de l'acte de vente authentique.

Les ventes publiques étant soumises à ces dispositions, un contrôle de l'assainissement sera effectué par l'organisme compétent, et le rapport sera annexé au présent cahier des conditions de vente, par voie de dire, avant l'audience d'adjudication.

INFORMATIONS SUR LES RQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées:

"I.-Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II.-En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III.-Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV.-Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V.-En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI.-Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime."

Sans que cela dispense les futurs acquéreurs de prendre connaissance intégrale de l'état, il est attiré leur attention, plus particulièrement sur les points suivants, sans que cette information soit exhaustive et limitative :

- que l'arrêté préfectoral n° 2014083.0001 prévu à l'article L. 125-5, III du Code de l'environnement et arrêtant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer sur les risques majeurs est intervenu pour le département de la Charente le 24 mars 2014.

- que la Commune de BRIGUEUIL fait partie des communes où s'applique cette obligation. En effet, selon l'arrêté préfectoral n° 2011 115-.0063 du 25 avril 2011, la commune de BRUGUEUIL n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ni par un plan de prévention de risques technologiques.

Ces déclarations sont reprises dans l'état des risques joint en annexe ainsi que l'arrêté préfectoral. (*Annexe 10*)

Concernant les risques sismiques, la commune de BRIGUEUIL est située en zone de sismicité faible (niveau 2).

Liste des pièces annexées au présent cahier des charges

1. *procès-verbal descriptif*
2. *bail commercial du 30 août 1999*
3. *acte de cession du fonds de commerce du 21 juillet 2006*
4. *demande de renouvellement du bail commercial*
5. *renseignements d'urbanisme parcelle G n°80*
6. *renseignements d'urbanisme parcelle G n°60*
7. *renseignements d'urbanisme parcelle G n°98*
8. *lettre impôts (taxe foncière)*
9. *diagnostics immobiliers*
10. *informations sur les risques naturels et technologiques*

LICITATION

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE
VENTE**

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°2
Version consolidée – Septembre 2012

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, **doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.**

Enchères

12.2 L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en co-propriété, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives 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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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 A 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, 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est régularisée 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 – 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 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 2 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 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif

au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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 POSTERIEURES A 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 ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions 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 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 PROPRIETE

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'empêche 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par 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 1^{er} 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.

* *
*

Fait et rédigé le présent cahier des conditions de la vente par l'avocat poursuivant soussigné,

ANGOULEME, le 23 septembre 2015

William DEVAINE

