

ACALEX

□ ■ AVOCATS
■ ■ CONSEILS
■ ■ ASSOCIES

CAHIER DES CHARGES

VENTE SUR PUBLICATION JUDICIAIRE EN LA FORME DES SAISIES IMMOBILIERES

CLAUSES ET CONDITIONS

**SOUS L'EXECUTION DESQUELLES IL SERA PROCEDE, SELON DES
MODALITES QUI SERONT ULTERIEUREMENT FIXEES**

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Maître Laurent HIROU, mandataire liquidateur membre de la SELARL HIROU, société d'exercice libéral à responsabilité limitée immatriculée au RCS de LIBOURNE sous le n° SIREN 530 321 355, dont le siège social est situé 6-7 rue Aristide Briand 33500 LIBOURNE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité à son établissement secondaire situé 26 place Turenne, CS 72201, 16007 ANGOULEME CEDEX, agissant en qualité syndic à la procédure de liquidation judiciaire de **Monsieur ROUBENNE Claude**, né le 25/02/1941, à PERIGUEUX (24)

Ayant pour Avocat **Maître William DEVAINE**, avocat, membre de la SCP ACALEX inscrite au RCS d'ANGOULEME sous le numéro 300 536 737, dont le siège social est 375 ter avenue de Navarre, 16000 ANGOULEME, qui se constitue pour lui et au cabinet duquel domicile est élu sur la présente procédure de vente d'immeuble et ses suites.

A L'ENCONTRE DE:

Madame xxx

Monsieur xxx

EN VERTU DE

1/ De la copie exécutoire d'un jugement déclaratif de mise en liquidation judiciaire rendu le 19 septembre 1985 par le Tribunal de Commerce d' Angoulême , jugement actuellement définitif.

2/ D'une ordonnance rendue le 13/12/2017 par Monsieur xxx, Juge Commissaire près le Tribunal de Commerce d' Angoulême, à la liquidation judiciaire de Monsieur xxx

Ladite ordonnance a été publiée au service de la publicité foncière d'ANGOULEME 2^{ème} bureau, en date du 05/03/2018 volume 2018 S n° 10.

Ledit service a délivré le 08/03/2018, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication de l'ordonnance.

DESIGNATION DES IMMEUBLES

COMMUNE DE SAINT AMANT DE BOIXE (CHARENTE)

- ✓ Une maison d'habitation située au lieudit « *La Bénarde* » comprenant :
 - au rez-de-chaussée : une cuisine, salon-salle à manger, palier, cabinet d'aisance, buanderie, salle d'eau/petit salon, bureau, cuisine d'été, chambre
 - 1^{er} étage : 4 chambres, salle de bains, couloir
 - 2^{ème} étage : grenier
 - Jardin, piscine et dépendances

Assainissement non collectif

Surface habitable : 248.29 m²- surface au sol totale : 1115.11 m²

L'ensemble cadastré dite commune de la manière suivante :

Section	N°	Lieu-dit	Nature	Contenance
A	724	LA BERNARDE	S	3 a 50 ca
A	725	LA BERNARDE	S	1 a 14 ca
A	726	LA BERNARDE	S	1 a 11 ca
A	727	LA BERNARDE	P	4 a 85 ca
A	728	LA BERNARDE	P	14 a 29 ca
A	729	LA BERNARDE	S	11 a 07 ca
A	730	LA BERNARDE	S	3 a 43 ca
A	755	LA BERNARDE	J	2 a 20 ca
A	757	LA BERNARDE	J	4a 63 ca
A	796	LA BERNARDE	T	24 a 53 ca
			total	70 a 75 ca

Tels que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y

être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le procès-verbal descriptif établi par la SELARL ALEXANDRE et ASSOCIES, huissiers de justice à ANGOULEME en date du 11 mai 2017 , le dit procès-verbal annexé aux présentes , (*annexe 2*).

ORIGINE DE PROPRIETE

Les immeubles susvisés appartiennent à la communauté des époux XXX, pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître PLASSERAUD DEFONTAINE, notaire à MONTIGNAC SUR CHARENTE, en date du 10 juillet 1997, publié au Service de la Publicité Foncière d'ANGOULEME 2^{ème} bureau le 23 juillet 1997 n° 3391.

Rappel de servitudes :

1/ Aux termes d'un acte publié le 25/9/1988 vol 2473 n° 16 et attestation rectificative vol 2492 n° 31, il a été institué une servitude active, à savoir :

- Droit de passage de canalisation d'eau sur la parcelle A 756, au profit des parcelles A 724 – A 729 et A 730;
- Droit de passage de ligne électrique et de téléphone sur la parcelle A 759, au profit des parcelles A 724 – A 729 et A730 ;

2/ Aux termes de l'acte publié le 23 juillet vol 1997 P n° 3391, il a été institué une servitude passive, à savoir :

- Servitude de passage au profit des parcelles A 795 et A 722 s'exerçant sur les parcelles A 796, 727, 728 et 729.

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

OCCUPATION DES LIEUX

Les conditions d'occupation des biens immobiliers ci-dessus visés seront annexées ultérieurement au présent cahier des charges par voie de dire

RADIATION

La radiation des inscriptions doit intervenir conformément aux dispositions des articles R 643-8 et suivants du Code de Commerce

NOTA :

S'agissant d'une vente soumise aux dispositions de la loi du 25 janvier 1985 et du décret numéro 85-1388 du 27 décembre 1985 les dispositions de la partie fixe du cahier des charges type pour les saisies immobilières ont été modifiées en conséquence,, notamment les articles 10 - 11 et 17, et l'article 12 a été supprimé, entraînant de ce fait une renumérotation des articles.

CHARGE DE L'IMPOT FONCIER

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

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

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de la vente ou feront l'objet d'un dire ultérieur.

Par courrier en date du 10 janvier 2017, la mairie de SAINT AMANT DE BOIXE a transmis les renseignements d'urbanisme relatifs aux immeubles sus visés dont copie du courrier et annexes sont jointes aux présentes. (*annexe 5*)

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L 271-4- du code de la construction et de l'habitation, il sera annexé au présent cahier des conditions de vente, par voie de dire avant l'audience d'adjudication, le dossier de diagnostic technique immobilier (état parasitaire, amiante, plomb...) (*annexe 4*)

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.

Il est annexé aux présentes un contrôle d'assainissement effectué par le service municipal des eaux et d'assainissement de la communauté de commune de la BOIXE en date du 22 juillet 2016. (*annexe 6*)

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 :

Article 108

Le titre 1° / du livre 6 du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal.

Article L 616

En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du code de l'urbanisme à un office public d'habitation à loyer modéré ou office public d'aménagement de la construction.

CONDITIONS DE LA VENTE JUDICIAIRE ET MISE A PRIX :

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques comme prévu par les articles 2204 et suivants du Code Civil, à l'audience d'adjudication du **04 JUILLET 2018 à 9 H 30**

du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'ANGOULEME, après accomplissement des formalités prescrites par la Loi aux jours et heure sus visées, au plus offrant et dernier enchérisseur, sous les CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES ci-après indiquées sur la MISE A PRIX fixée par le juge de la procédure collective, soit CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00€) avec possibilité de diminution d' un quart puis de moitié en l' absence d' enchères

Pièces jointes :

- 1/ Etat hypothécaire délivré sur publication de l'ordonnance
- 2/ PV descriptif
- 3/ Matrice cadastrale+ plan
- 4/ Dossier de diagnostic technique
- 5/ Certificat d'urbanisme
- 6/ contrôle assainissement

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

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 I^{er} : Dispositions générales

Article 1^{er} – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par l'article 154 de la loi du 25 janvier 1985 et les articles 673 et suivants de l'ancien code de procédure civile (ancien régime de procédure de saisie immobilière)

les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

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 ou le débiteur 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, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

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 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 sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

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 bâtonnier ou de la CARPA (à déterminer par le règlement intérieur de chaque Ordre), 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 remise au liquidateur pour 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 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 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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 au liquidateur.

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 – Versement du prix de la vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

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 liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Article 13 – 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 14 – 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 15 – Obligation solidaire des coacquéreurs

Les coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 16 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 – Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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 débiteur, 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 18 – 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

Article 19 – Titres de propriété

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.

Article 20 – 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 alors demander 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 la collocation au liquidateur.

Article 21 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 22 – 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, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 23 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

Article 24 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit 150 000,00 euros (cent cinquante mille euros)

* *
*

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

Angoulême, le 5 avril 2018

William DEVAINE
Ancien Bâtonnier

