

SCP AIGOIN &
FRUCHARD LAURENT
AVOCAT A SAINTES



93 Cours National
Tél. 05.46.93.23.18
Fax 05.46.92.24.28

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

POURSUIVIE PAR-DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINTES

A LA REQUETE DE :

BNP PARIBAS, Société Anonyme au capital de 2 499 597 122 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 662 042 499, dont le siège social est à PARIS (75009) – 16 boulevard des Italiens, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué **Maître Stéphanie FRUCHARD LAURENT**, avocat au Barreau de SAINTES, Membre de la SCP AIGOIN & FRUCHARD LAURENT, dont le siège est à SAINTES (17100) – 93 Cours National

Laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente

A L'ENCONTRE DE

SCI CAMINVEST 1

Société civile immobilière au capital de 1 200 euros, immatriculé au RCS de SAINTES sous le numéro 492 732 813, dont le siège social est sis 11 rue Gambetta 17400 SAINT JEAN D'ANGELY, représentée par ses co-gérants, Monsieur Jean-Sébastien FABRE, né le 30/05/1972 à ANSNIERES SUR SEINE (92) et Madame PELTZER TRACI LYNN née le 14/02/1975 à CLEARWATER (USA)

Où étant et parlant à :

Au terme de la procédure ci-après rappelée :

COMMANDEMENT

Au terme d'un exploit du ministère de Maître CHEVET, Huissier de Justice à AULNAY DE SAINTONGE, en date du 4 février 2021

Agissant en vertu de :

De La copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître AVRARD-NASTORG Bénédicte, Notaire associé de la SCP « AVRARD-NASTORG & MONNEAU » à SAINT JEAN D'ANGELY, les 6 décembre et 7 décembre 2006, contenant prêt par la BNP PARIBAS à la SCI CAMINVEST 1 de la somme principale de 237 065 Euros, stipulée remboursable aux conditions dudit prêt moyennant intérêts au taux fixe de 3,64 % l'an et pour lequel une inscription de privilège de prêteur de deniers a été publiée à la Conservation des Hypothèques de SAINT JEAN D'ANGELY, le 5 janvier 2007, volume 2007 V n° 13

Poursuivant : LA BNP PARIBAS

commandement a été signifié à : la SCI CAMINVEST 1

de payer les sommes ci-après devenues exigibles s'élevant provisoirement à :

| | |
|---|--------------|
| - Capital restant dû | 171 607,89 € |
| - Intérêts échus du 31/12/2013 au 7/08/2017 au taux conventionnel de 3,64 % | 27 679,82 € |
| - Indemnité Scrivener | 12 236,75 € |
| - Intérêts au taux conventionnel de 3,64 % l'an à compter du 8/08/2017 | mémoire |
| - Coût du commandement et autres frais | mémoire |

TOTAL

211 524,46 €

Outre intérêts à compter du 15/11/2019 au taux conventionnel de 3,64 %, l'an, coût du commandement et autres frais.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, a été publié à la SPE de SAINTES 2 le 26 février 2021, volume 2021 S n° 2

SCP AIGOIN &
FRUCHARD LAURENT
AVOCAT A SAINTES



93 Cours National
Tél. 05.46.93.23.18
Fax 05.46.92.24.28

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

POURSUIVIE PAR-DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE SAINTES

A LA REQUETE DE :

BNP PARIBAS, Société Anonyme au capital de 2 499 597 122 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 662 042 499, dont le siège social est à PARIS (75009) – 16 boulevard des Italiens, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué **Maître Stéphanie FRUCHARD LAURENT**, avocat au Barreau de SAINTES, Membre de la SCP AIGOIN & FRUCHARD LAURENT, dont le siège est à SAINTES (17100) – 93 Cours National

Laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente

A L'ENCONTRE DE

SCLCAMINVEST 1

Société civile immobilière au capital de 1.200 euros, immatriculé au RCS de SAINTES sous le numéro 492 732 813, dont le siège social est sis 11 rue Gambetta 17400 SAINT JEAN D'ANGELY, représentée par ses co-gérants, Monsieur Jean-Sébastien LABRE, né le 30/05/1972 à ASNIERES SUR SEINE (92) et Madame PELTZER TRACI LYNN née le 14/02/1975 à CLEARWATER (USA)

Où étant et parlant à :

Au terme de la procédure ci-après rappelée :

COMMANDEMENT

Au terme d'un exploit du ministère de Maître CHEVET, Huissier de Justice à AULNAY DE SAINTONGE, en date du 4 février 2021

Agissant en vertu de :

De La copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître AVRARD-NASTORG Bénédicte, Notaire associé de la SCP « AVRARD-NASTORG & MONNEAU » à SAINT JEAN D'ANGELY, les 6 décembre et 7 décembre 2006, contenant prêt par la BNP PARIBAS à la SCI CAMINVEST 1 de la somme principale de 237 065 Euros, stipulée remboursable aux conditions dudit prêt moyennant intérêts au taux fixe de 3,64 % l'an et pour lequel une inscription de privilège de prêteur de deniers a été publiée à la Conservation des Hypothèques de SAINT JEAN D'ANGELY, le 5 janvier 2007 volume 2007 V n° 13

Poursuivant : LA BNP PARIBAS

commandement a été signifié à : la SCI CAMINVEST 1

de payer les sommes ci-après devenues exigibles s'élevant provisoirement à :

| | |
|---|--------------|
| - Capital restant dû | 171 607,89 € |
| - Intérêts échus du 31/12/2013 au 7/08/2017 au taux conventionnel de 3,64 % | 7 679,82 € |
| - Indemnité Scrivener | 12 236,75 € |
| - Intérêts au taux conventionnel de 3,64 % l'an à compter du 8/08/2017 | mémoire |
| - Coût du commandement et autres frais | mémoire |

TOTAL 211 524,46 €

Outre intérêts à compter du 15/11/2019 au taux conventionnel de 3,64 % l'an, coût du commandement et autres frais.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, a été publié à la SPF de SAINTES 2 le 26 février 2021, volume 2021 S n° 2

AUTRES ACTES ET JUGEMENT INTERVENUS POSTERIEUREMENT AU COMMANDEMENT

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Un procès-verbal de description a été établi par la Maître CHEVET, Huissiers de Justice à AULNAY DE SAINTONGE, le 25 mars 2021.

La copie dudit procès verbal descriptif est annexée aux présentes.

ASSIGNATION DELIVREE A LA PARTIE SAISIE

Une assignation d'avoir à comparaître devant le Juge de l'Exécution à l'audience d'orientation, contenant sommation de prendre communication du cahier des conditions de la vente, a été signifiée à la SCI CAMINVEST suivant exploit du ministère de Maître CHEVET, Huissier de justice à AULNAY DE SAINTONGE (17), en date du 20 avril 2020

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY (17400) - 10 rue de l'Abbaye

Un immeuble à usage mixte, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un local commercial avec réserve, un bureau, cabinet de toilettes et garage à l'arrière donnant sur une cour, cave en dessous
- Au premier étage : séjour, cuisine avec cellier, salle de bain avec wc, terrasse
- Au second étage : deux chambres, salle d'eau avec wc

L'ensemble cadastré section AE 160 pour 1 a 49 ca

Immeuble de plus de 5 ans

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Plus ample description est contenue dans le procès-verbal descriptif établi par Maître GOURGUE, Huissier de Justice à AULNAY DE SAINTONGE (17), en date du 25 mars 2021, dont copie est annexée aux présentes.

SERVITUDES

Aucune servitude autre que celle découlant de l'état des lieux n'a été révélée par les titres, les documents hypothécaires ou les parties.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartenant à la **SCI CAMINVEST 1**, Société Civile Immobilière au capital de 1.200 euros, immatriculée au RCS de SAINTES sous le numéro 402732813, dont le siège est sis 11 rue Gambetta 17400 SAINT JEAN D'ANGELY

Pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par maître AVRARD-NASTORG Bénédicte, Notaire associée de la SCP AVRARD-NASTORG et MONNEAU à SAINT JEAN D'ANGELY en date des 6 et 7 décembre 2006, publié à la Publicité Foncière de SAINTES le 5 janvier 2007 volume 2007 P 54

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Il a été dressé, en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, I du Code de la Construction et de l'habitation, les états ou constats, à savoir :

- les risques d'exposition au plomb pour tout logement construit avant le 1^{er} janvier 1949 (C. santé publ., art. L. 1334-5 et L. 1334-6; art. R. 1334-3-4 à R. 1334-11)

Un constat de risque d'exposition au plomb en date du 26 mars 2021 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

- état amiante pour tout bâtiment dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997 (C. santé publ., art. L. 1334-7 et L. 1334-13; art. R. 1334-24)

Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en date du 1^{er} mars 2018 est joint au présent cahier des conditions de vente.

- le cas échéant, état termites pour tout bâtiment situé dans une zone déclarée contaminée par le préfet (CCH, art. L. 133-6 et R. 133-7)

Un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment en date du 26 mars 2021 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

- état des risques naturels et technologiques pour tout bien ou terrain (C. env., art. L. 125-5)

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date du 31 mars

2021 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

- lors de la vente d'un logement et la plupart des autres locaux ou bâtiments, un Diagnostic de performance énergétique (DPE), destiné à informer l'acheteur sur les niveaux de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du logement, doit être produit (CCH, art. L. 134-1 et L. 134-3; art. R. 134-1 et suivants.)

Deux diagnostics de performance énergétique en date du 1^{er} mars 2018 sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

- l'un concernant le local commercial
- l'autre concernant l'habitation

- à compter du 1er novembre 2007, état des installations intérieures de gaz et d'électricité pour tout logement dont les installations remontent à plus de quinze ans (CCH, art. L. 134-6 et L. 134-7; art. R. 134-6 à R. 134-9)

- un état de l'installation intérieure d'électricité
- et un état de l'installation intérieure de gaz

en date du 26 mars 2021 sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

- Contrôle des installations d'assainissement non collectif (C. santé publ., art L.1331-11-1)

Le contrôle des installations d'assainissement non collectif (C. santé publ., art L.1331-11-1) n'étant pas réalisé lors du dépôt du cahier des conditions de vente, il fera l'objet d'un dire d'annexion ultérieurement.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il est annexé le certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de SAINT JEAN D'ANGELY le 10 janvier 2020.

Concernant les servitudes d'utilité publique, la servitude AC4 relative au Site patrimonial remarquable (remplaçant depuis la loi LCAP du 8 juillet 2016 la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) et la servitude PT1 relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques s'attachent à ce immeuble. Ces deux documents sont joints au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans

que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Etant précisé que la Mairie n'a communiqué ni permis de construire ni déclaration d'achèvement de travaux ni certificat de conformité.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le créancier poursuivant ni diminution du prix, de tous travaux et démarches nécessaires à l'obtention de ce document et de toutes modifications qui seraient exigées à cet effet par les services d'Urbanisme.

CONDITIONS D'OCCUPATION

L'immeuble saisi est partiellement loué ainsi qu'il résulte du procès-verbal de description annexé au présent cahier des conditions de vente.

La partie commerciale est, en effet, louée à la SARL à associé unique MATHA IMMO dont le gérant est Monsieur Eric DARDILLAT exerçant une activité d'agence immobilière. Ce dernier a déclaré que le montant du loyer commercial s'élevait à la somme de 500 euros par mois.

Le reste de l'immeuble saisi, soit la partie habitation, est libre de toute occupation selon le procès-verbal de description annexé au présent cahier des conditions de vente.

En toute hypothèse, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de la libération des lieux sans aucun recours contre le saisissant.

Le saisissant fait toute réserve sur la validité des éventuels baux.

Tout acquéreur fera son affaire personnelle pour contester, si bon lui semble la validité des locations consenties, mais en aucun cas, il ne pourra exercer un recours contre le poursuivant, qui lui-même ne pourra en aucun cas encourir de responsabilité.

Les seules informations connues du poursuivant sont celles qui résultent des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente et notamment du procès-verbal descriptif.

MISE A PRIX – ENCHERES

L'immeuble saisi sera vendu sur la mise à prix de 50.000 €

Les enchères sont fixées à la somme de 1.000,00 € ou tout multiple de cette somme, sans pouvoir être inférieures.

Elles ne peuvent être portées que par un Avocat inscrit au Barreau de SAINTES.

SEQUESTRE

Le prix d'adjudication majoré le cas échéant des intérêts devra être consigné entre les mains de « **Madame le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de SAINTES** » qui en sera séquestre dans l'attente de la distribution.

Le prix ainsi consigné produira intérêts à un taux identique à celui servi par la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS y compris dans ses variations

DOCUMENTS ANNEXES A CE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

1. Assignation pour l'audience d'orientation signifiée le
2. Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement
3. P.V descriptif du
4. Les extraits cadastraux (matrice + plan)
5. Servitude AC 4 relative au Site Patrimonial
6. Servitude PT1 relative aux transmissions radioélectriques
7. Diagnostic amiante du 1/3/2018
8. Diagnostic de performance énergétique local commercial du 1/3/18
9. Diagnostic de performance énergétique habitation du 1/3/18
10. Etat de l'installation intérieure d'électricité du 26/03/2021
11. Etat de l'installation intérieure gaz du 26/03/2021
12. Etat des risques naturels, miniers et Technologiques du 31/03/2021
13. Constat de risque d'exposition au plomb du 26/03/2021
14. Etat relatif à la présence de termites du 26/03/2021
15. Certificat d'urbanisme du 10 janvier 2020



CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE Ier – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – Cadre juridique

Le présent cahier des charges de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des Procédures Civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités 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, défaut 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 des 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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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 à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – 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 ou 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 du 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 L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution 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 – 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 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter des 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 – 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 11 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou 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 L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

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 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 13 – Désignation du séquestre

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 « Madame le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Saintes », désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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 15 ci-dessous, et sont acquises 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 le déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente seront 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 forcée

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 intérêt 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 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 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 séparément, les frais taxables de poursuites seront 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 de 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 – Obligations solidaire des coacquéreurs

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 – Délivrance 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 service chargé de la publicité foncière 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 – 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 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 propriété

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 passée en force de chose jugée.

Article 23 – Purgé 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 créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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 R. 331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

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.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 – 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 la loi 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 28 – 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.

Ainsi fait et dressé par Maître Stéphanie FRUCHARD LAURENT
Avocat du créancier poursuivant

A SAINTES,
Le

Signature Maître Stéphanie FRUCHARD LAURENT