

**CAHIER DES CHARGES ET
CONDITIONS DE LA VENTE**

**TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE SAINTES (17)**

A LA REQUETE DE :

Madame Héloïse Marie Dorée BELOT épouse MARYBRASSE

CONTRE :

-
-
-
-
-
-

use SARAZAC,

AUDIENCE D'ADJUDICATION : **Vendredi 14 juin 2024 à 9 heures 30**

MISES A PRIX :

- 1^{er} LOT DE VENTE, lot de vente A : 2 maisons d'habitation - parcelle AY 723 : 350 000 €
- 2^{ème} LOT DE VENTE, lot de vente B : immeuble bâti - parcelles AY 724 & 725 : 150 000 €
- 3^{ème} LOT DE VENTE, lot de vente C : parcelle AY 726 : 185 000 €
- 4^{ème} LOT DE VENTE, lot de vente D : parcelles AY 727, AY 178, AY 319, AY 320 et AY 321 : 4 350 €

avec possibilité de baisse d'un quart, et même de moitié, en cas de défaut d'enchères pour chaque lot



SCP ROUGIER - VIENNOIS - FERNANDES

Avocats associés

37 avenue Docteur Diéras - BP 10328 - 17313 ROCHEFORT CEDEX

240 avenue Carnot - BP 1007 - 17087 LA ROCHELLE CEDEX

18 boulevard Guillet Maillet - 17100 SAINTES

www.avocats-rvf.fr - 05.46.82.07.46

VENTE PAR ADJUDICATION SUR LICITATION

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Tribunal Judiciaire de SAINTES (17), département de la Charente Maritime, a tranché en l'audience publique des saisies du Tribunal Judiciaire de SAINTES du vendredi 14 juin 2024 à 9 heures 30,

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de SAINTES (17), au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'OLERON (17310) :

LOT DE VENTE A :

Une maison d'habitation avec chai, et une seconde maison d'habitation, sises 73 avenue du Moulin Blanc, bâties sur une parcelle cadastrée section AY n° 723 d'une superficie de 13 ares et 10 centiares

LOT DE VENTE B :

Un immeuble sis lieudit La Dresserie Sud, bâti sur une parcelle cadastrée section AY n° 724 d'une superficie de 8 ares et 18 centiares, outre une parcelle attenante cadastrée section AY n° 725 d'une superficie de 36 centiares.

LOT DE VENTE C :

Un terrain sis lieudit La Dresserie Sud, cadastré section AY n° 726 d'une superficie de 30 ares et 5 centiares,

LOT DE VENTE D :

Un terrain sis lieudit La Dresserie Sud, cadastré section AY n° 727 d'une superficie de 16 ares et 36 centiares,

Un terrain sis lieudit La Dresserie Sud, cadastré section AY n° 178 d'une superficie de 30 ares et 95 centiares,

Un terrain sis lieudit Pièce de la Borde, cadastré section AY n° 319 d'une superficie de 4 ares et 89 centiares,

Un terrain sis lieudit Pièce de la Borde, cadastré section AY n° 320 d'une superficie de 16 ares et 85 centiares,

Un terrain sis lieudit Pièce de la Borde, cadastré section AY n° 321 d'une superficie de 62 ares et 75 centiares.

Tel que ces immeubles s'étendent et se comportent avec toutes leurs constructions et édifications, dépendances et appartenances, servitudes et mitoyennetés sans aucune exception ni réserve.

Appartenant à



ayant pour Avocat, Maître Magalie ROUGIER, membre de la SCP ROUGIER - VIENNOIS - FERNANDES, demeurant 18 boulevard Guillet Maillet– 17100 SAINTES.

laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente sur licitation et ses suites,



En vertu d'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 1^{er} septembre 2017 par le Tribunal de Grande Instance de SAINTES (17), signifié le 27 décembre 2017, définitif.

Sont annexés au présent cahier copie de cette décision, de ses actes de signification, des actes d'acquiescement audit jugement et du certificat de non appel.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente sur saisie immobilière, à l'audience des saisies du Tribunal de Grande Instance de SAINTES (17), **EN QUATRE LOTS**, des immeubles désignés comme suit :

COMMUNE DE SAINT-PIERRE-D'OLERON (17310) :

- **1^{er} LOT DE VENTE, lot de vente A : parcelle AY 723** sur la mise à prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000 €) avec possibilité de baisse d'un quart, et même de moitié, en cas de défaut d'enchères

LOT DE VENTE A :

Une maison d'habitation avec chai, et une seconde maison d'habitation, sises 73 avenue du Moulin Blanc, bâties sur une parcelle cadastrée section AY n° 723 d'une superficie de 13 ares et 10 centiares.

- **2^{ème} LOT DE VENTE, lot de vente B : parcelles AY 724 & 725** sur la mise à prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €) avec possibilité de baisse d'un quart, et même de moitié, en cas de défaut d'enchères

LOT DE VENTE B :

Un immeuble sis lieudit La Dresserie Sud, bâti sur une parcelle cadastrée section AY n° 724 d'une superficie de 8 ares et 18 centiares, outre une parcelle attenante cadastrée section AY n° 725 d'une superficie de 36 centiares.

- **3^{ème} LOT DE VENTE, lot de vente C : parcelle AY 726** sur la mise à prix de CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (185 000 €) avec possibilité de baisse d'un quart, et même de moitié, en cas de défaut d'enchères

LOT DE VENTE C :

Un terrain sis lieudit La Dresserie Sud, cadastré section AY n° 726 d'une superficie de 30 ares et 5 centiares,

- 4^{ème} LOT DE VENTE, lot de vente D : parcelles AY 727, AY 178, AY 319, AY 320 et AY 321 sur la mise à prix de QUATRE MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (4 350 €) avec possibilité de baisse d'un quart, et même de moitié, en cas de défaut d'enchères

LOT DE VENTE D :

Un terrain sis lieudit La Dresserie Sud, cadastré section AY n° 727 d'une superficie de 16 ares et 36 centiares,

Un terrain sis lieudit La Dresserie Sud, cadastré section AY n° 178 d'une superficie de 30 ares et 95 centiares,

Un terrain sis lieudit Pièce de la Borde, cadastré section AY n° 319 d'une superficie de 4 ares et 89 centiares,

Un terrain sis lieudit Pièce de la Borde, cadastré section AY n° 320 d'une superficie de 16 ares et 85 centiares,

Un terrain sis lieudit Pièce de la Borde, cadastré section AY n° 321 d'une superficie de 62 ares et 75 centiares.

Etant précisé que les parcelles section AY n° 723, 724, 725, 726, et 727 proviennent de la division de la parcelle cadastrée section AY n° 722, suivant procès-verbal du cadastre n° 5247 G publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHELLE 1, le 19 novembre 2019 sous les références 2019 P n° 8744,

Et que la parcelle cadastrée section AY n° 722 provenait elle-même de la réunion des parcelles anciennement cadastrées AY n° 176 et AY n° 177, selon procès-verbal du cadastre n° 5245R publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHELLE 1, le 6 novembre 2019 sous les références 2019 P n° 8376.

Et étant enfin et à toutes fins utiles précisé que les parcelles désormais cadastrées section AY n° 723, 724, 725, 726, et 727, avaient provisoirement été dénommées AY 176p et AY 177p. dans le rapport d'expertise auquel s'est référé le jugement du 1^{er} septembre 2017 ayant ordonné la vente sur licitation.

Tel que ces immeubles s'étendent et se comportent avec toutes leurs constructions et édifications, dépendances et appartenances, servitudes et mitoyennetés sans aucune exception ni réserve.

Ces immeubles font l'objet d'un procès-verbal de description du ministère de la SELARL HUIS-ALIANCE 17, Commissaires de Justice Associés à MARENNES (17), 8 janvier 2024, dont copie est annexée aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens appartiennent en indivision à :



- suivant acte de notoriété contenant attestation après décès reçu par Maître Catherine BOURGOIN, Notaire à SAINT-PIERRE-D'OLERON (17), le 4 avril 2012, publié au Service de la Publicité Foncière de MARENNES, désormais Service de la Publicité Foncière de LA ROCHELLE 1, le 23 avril 2012 volume 2012P n° 3252, suite au décès de [REDACTED] né le 23 février 1910 à SAINT PIERRE D'OLERON et décédé le 9 juillet 2010 à SAINT PIERRE D'OLERON.

- et étant précisé qu'aucun [REDACTED] publiée suite au décès de M [REDACTED] le 10 septembre 1944 à [REDACTED] et décédée le 11 août 2014 à LA ROCHELLE.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Les biens sont inoccupés.

PRECISIONS PARTICULIERES

Les diagnostics techniques immobiliers (termites, amiante, électricité, C.R.E. plomb, gaz, performance énergétique et état des risques et pollutions, établis le 15 janvier 2024, sont annexés au présent cahier des charges et conditions de la vente.

Compte tenu de l'état des bâtiments, il est précisé que la mairie de SAINT-PIERRE D'OLERON a adressé un courrier en date du 28 septembre 2023, à [REDACTED] colicitante, l'informant que lesdits biens étaient susceptibles de faire l'objet d'une procédure de péril.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessous désignées, les immeubles seront vendus sur les mises à prix de :

- 1^{er} LOT DE VENTE, lot de vente A : parcelle AY 723 :

Mise à prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000 €), avec possibilité de baisse d'un quart, et même de moitié, en cas de défaut d'enchères

- 2^{ème} LOT DE VENTE, lot de vente B : parcelles AY 724 & 725 :

Mise à prix de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000 €), avec possibilité de baisse d'un quart, et même de moitié, en cas de défaut d'enchères

- 3^{ème} LOT DE VENTE, lot de vente C : parcelle AY 726 :

Mise à prix de CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE EUROS (185 000 €), avec possibilité de baisse d'un quart, et même de moitié, en cas de défaut d'enchères

- 4^{ème} LOT DE VENTE, lot de vente D : parcelles AY 727, AY 178, AY 319, AY 320 et AY 321 :

Mise à prix de QUATRE MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (4 350 €), avec possibilité de baisse d'un quart, et même de moitié, en cas de défaut d'enchères

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Chapitre 1er – Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

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

Article 5 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 6 – Servitudes

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

Chapitre II – Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, 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.

Article 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restituée, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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, 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 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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

Chapitre III – Vente

Article 11 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 12 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

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, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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 et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente 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-acquéreurs

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

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties 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 service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

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

- 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 recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

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

Article 22 – Purge des inscriptions

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

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

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

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué par le tribunal 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 judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier 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 représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Fait et rédigé par l'Avocat soussigné,
A SAINTES (17), le 3 avril 2024

PIECES JOINTES EN COPIE

1. Jugement du 1^{er} septembre 2017 du Tribunal de Grande Instance de SAINTES
2. Acte de signification du jugement, en date du 27 décembre 2017 à M T [REDACTED]
3. Acte de signification du jugement, en date du 27 décembre 2017 à M [REDACTED]
4. Acte de signification du jugement, en date du 27 décembre 2017 à M [REDACTED]
5. Acte de signification du jugement, en date du 27 décembre 2017 à M [REDACTED]
6. Acte d'acquiescement à jugement de Mme [REDACTED]
7. Acte d'acquiescement à jugement de Mme [REDACTED]
8. Certificat de non appel
9. Matrice cadastrale
10. Plans cadastraux
11. Etats hypothécaires
12. Rapport d'expertise du 6 mai 2016
13. Procès-verbal de description du 8 janvier 2024
14. Certificat d'urbanisme d'information du 30 novembre 2023
15. Courrier de la mairie de SAINT PIERRE D'OLERON du 28 septembre 2023
16. Dossier de diagnostics techniques immobiliers du 15 janvier 2024
17. Attestation après décès du 4 avril 2012 [REDACTED]
18. Acte de décès de Mme [REDACTED]
19. Arrêté de lotissement du [REDACTED]
20. Acte de naissance de M [REDACTED]
21. Acte de naissance de M [REDACTED]
22. Acte de naissance de M [REDACTED]
23. Acte de naissance de M [REDACTED]
24. Acte de naissance de M [REDACTED]
25. Acte de naissance de S [REDACTED]
26. Acte de naissance de M [REDACTED]
27. Acte de naissance de M [REDACTED]
28. Acte de naissance de M [REDACTED]