

SCP ROUDET – BOISSEAU – LEROY

AVOCATS

Siège : 76 cours Lemercier – 17100 SAINTES

Tél : 05-16-10-60-00 // contact@rblavocats.fr

2250175 - PB//EB

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

À LA REQUÊTE DE

**La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL
CHARENTE-MARITIME - DEUX-SEVRES** Société coopérative de crédit à
capital variable immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA
ROCHELLE sous le numéro 399 354 810, dont le siège social est 14 rue Louis
Tardy 17140 LAGORD prise en la personne de son Président du Conseil
d'Administration, domicilié en cette qualité audit siège social.

Ayant pour avocat constitué **Maître François LEROY**, avocat inscrit au barreau
de SAINTES, demeurant SAINTES (17100) 76 Cours Lemercier , au cabinet
duquel domicile est élu, membre de la SCP inter-barreaux ROUDET –
BOISSEAU – LEROY, dont le siège est sis 76 Cours Lemercier 17100
SAINTES, lequel occupera sur la présente et ses suites.

A L'ENCONTRE DE

Au terme de la procédure ci-après rappelée :

COMMANDEMENT

Au terme d'un exploit du ministère de la SELARL MORIN - RENARD,
Commissaires de justice à ST JEAN D'ANGELY le 25 juin 2025

Agissant en vertu de :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Me Maître Damien
KENDERIAN, notaire associé à PONS avec le concours de Me Sylvie DUMET-
PROUTEAU, notaire à SAINTES le 18 mai 2022, contenant prêts par la CAISSE
REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE-MARITIME -
DEUX-SEVRES

Poursuivant :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE
MARITIME DEUX SEVRES

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction dans le délai imparti, a été publié au SPF de SAINTES 1 le 20 août 2025, volume 2025S n°34.

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">AUTRES ACTES ET JUGEMENTS INTERVENUS POSTERIEUREMENT AU COMMANDEMENT</p> |
|--|

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Un procès-verbal de description a été établi par la SELARL MORIN - RENARD, Commissaires de Justice à ST JEAN D'ANGELY en date du 18 juillet 2025

Copie dudit procès-verbal descriptif étant annexé aux présentes.

**UN PROCES VERBAL DE DETERMINATION DE SURFACE (si
immeuble en copropriété)**

Un certificat des surfaces a été établi par la société CHARENTE EXPERTISE en date du 22 septembre 2025.

Copie dudit certificat des surfaces 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 suivant exploit du ministère de la SELARL MORIN - RENARD, Commissaires de Justice à ST JEAN D'ANGELY Cédex en date du 6 octobre 2025

ASSIGNATION AUX CREANCIERS INSCRITS

Une dénonciation de commandement avec assignation devant le Juge de l'Exécution à l'audience d'orientation, contenant sommation d'avoir à déclarer les créances inscrites et de prendre communication du cahier des conditions de vente, a été signifiée à :

TRESOR PUBLIC de LA ROCHELLE suivant exploit du ministère de la SELARL MORIN - RENARD, Commissaires de Justice à ST JEAN D'ANGELY Cédex, en date du 7 octobre 2025.

| |
|---|
| <p>DESIGNATION DES IMMEUBLES</p> |
|---|

DESIGNATION DES IMMEUBLES (nature, adresse, contenance)

Dans un ensemble immobilier sis commune de SAINTES (Charente Maritime),
127 Avenue Gambetta, cadastré :
CK n°0858, 127 Avenue Gambetta, pour 19ca :

Le lot n°2 : Une pièce au premier étage d'un bâtiment utilisé en chambre
Et les 500/1000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division, contenant
règlement de copropriété dressé suivant acte reçu par Me BAUDRY, notaire à
SAINTES, le 18 mars 1992, publié au SPF de SAINTES 1 le 15 mai 1992,
volume 1992P, n°2523.

Une maison individuelle à usage d'habitation sise commune de SAINTES ? 127
B Avenue Gambetta, comprenant
Au rez-de-chaussée : salon, cuisine-salle à manger,
A l'étage : palier, salle d'eau, une chambre,
Courette,
Cadastrée
CK n°856 127b Avenue Gambetta pour 39ca
CK n°860, 127 Avenue Gambetta pour 25ca.

Et LE TIERS d'une parcelle de terre située à SAINTES, 127 b Avenue Gambetta
à usage de passage, cadastré :
CK n°1050 pour 44ca.

Aux termes du procès-verbal établi par la SELARL MORIN RENARD le 18
juillet 2025, il est précisé :
« Concernant la copropriété, il m'est exposé par les autres propriétaires qu'il
n'existe pas de syndic pour le moment et qu'il n'existe qu'une entente
amiable ».

COMPLEMENT DE DESCRIPTION

Plus ample description est contenue dans le procès-verbal descriptif établi par la
SELARL MORIN - RENARD, Commissaires de Justice à ST JEAN
D'ANGELY en date du 18 juillet 2025, dont copie est annexée aux présentes.

SERVITUDES

Aux termes de l'acte d'acquisition acte reçu par Me KENDERIAN, notaire à
PONS, le 18 mai 2022, il a été dit ce qui suit :

« » *RAPPEL DE SERVITUDES*

1°) *Servitude de canalisation au profit du CK n°825 ((fonds dominant) sur CK
n°856, 857 et 855 (fonds servants) en vertu d'un acte reçu par Me Max ROBIN,
notaire à PONS, le 24 novembre 1989, publié au bureau des hypothèque de
SAINTES le 17 janvier 1990 volume 1990P n°316.*

2°) *Droit de passage au profit des CK n°841 et 842 (fonds dominants) sur CK
n°856, 857 et 8755 (fonds servants),*

Droit de vue au profit du CK n°841 sur CK n°856, 857 et 855,

Servitude de passage de canalisations au profit des CK n° 841 et 842 sur CK n° 856, 857 et 855;

Ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Me ROBIN, sus-nommé, le 29 mars 1991, publié au bureau des hypothèques de SAINTES le 24 mai 1991 volume 1991 P n° 2714.

3°) Servitude de passage à pied au profit des CK n° 825 (lot n° 3), 858 (lot n° 1) et 844 (fonds dominants) sur CK n° 857, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Me BAUDRY, notaire soussigné, le 18 mars 1992, publié au bureau des hypothèques de SAINTES le 15 mai 1992 volume 1992 P n° 2524. "

Observation étant ici faite que partout où figure la parcelle CK n° 857, il conviendra désormais de lire suite à la division de ladite parcelle : CK n°1049 et 1050.

2- dans un acte reçu par Maître DUMET-PROUTEAU, notaire à SAINTES en date du 14 avril 2022 ci-après littéralement retranscrites:

"CONSTITUTION DE SERVITUDES

NATURE DES SERVITUDES

1°) Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur le passage et sous le porche, afin d'accéder à la voie publique.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Il est expressément convenu que ledit portail devra être maintenu en bon état tant physique que de fonctionnement, par le propriétaire de la parcelle

CK n° 1049 (fonds servant).

L'entretien de ce passage sera à la charge de tous les propriétaires des parcelles qui utilisent ce passage, de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien les rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

La réparation de tout dommage causé, sera à la charge de son auteur.

2°) Servitude de passage de canalisation et tous fluides

En très fonds de la parcelle CK n° 1049, passent tous les réseaux, canalisations et pourront passer tous les réseaux à venir, des fonds dominants.

Les frais liés à l'installation et l'entretien desdits ouvrages sont à la charge exclusive desdits fonds dominants, qui devront toujours remettre en état l'assiette de la parcelle CK n° 1049 si elle venait à être détériorée.

3°) Servitude d'encrage de boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres des fonds dominants étant installées sous le porche (fonds servant), il est constitué la présente servitude. La réparation ou le remplacement desdites boîtes, incombera à leurs propriétaires.

4°) Servitude de compteurs

Les compteurs des fonds dominants se trouvant sous le porche (fonds servant), il est constitué la présente servitude. La réparation ou le remplacement desdits compteurs, incombera à leurs propriétaires.

Toute intervention de quelle nature qu'elle soit nécessitera la remise en état du fonds servant.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds servant

Propriétaire : Monsieur François BORDIER

Désignation :

A SAINTES (CHARENTE-MARITIME) 17100 127 B Avenue Gambetta,

Un passage avec porche t une pièce au-dessus

Figurant ainsi au cadastre :

Section N° Lieudit Surface

CK 1049 127B AVENUE GAMBETTA 00ha 00a 24ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds dominants

Propriétaires : Le fonds dominant appartient à Monsieur Laurent PELOTON et Madame Catherine DORAY en pleine propriété pour la parcelle CK n° 855 et pour 2/3 indivis de la parcelle CK n° 1050.

Le fonds dominant appartient à Madame Michèle HATIER en pleine propriété pour les parcelles CK n° 856 et 860, ainsi que pour 1/3 indivis de la parcelle CK n° 1050.

Désignation :

A SAINTES (CHARENTE-MARITIME) 17100 127 Avenue Gambetta,

1) Un immeuble cadastré section CK n° 855 composé de deux appartements comprenant chacun :

- au rez-de-chaussée : une pièce de vie avec coin cuisine, avec baie vitrée donnant sur une cour privative ;

- à l'étage : salle d'eau, w.c. et deux chambres.

Dépendance et places de parking dans la cour.

Et 2/3 du passage CK n° 1050.

2) Un immeuble cadastré section CK n° 856 et 860, comprenant :

- au rez-de-chaussée : une pièce de vie avec coin cuisine, avec baie vitrée donnant sur une cour privative ;

- à l'étage : salle d'eau, w.c. et deux chambres.

Place de parking dans la cour.

Et un tiers du passage CK n° 1050.

Figurant ainsi au cadastre :

Section N° Lieudit Surface

CK 855 127 AVENUE GAMBETTA 00 ha 01 a 63 ca
CK 856 127 AVENUE GAMBETTA 00 ha 00 a 39 ca
CK 860 127 AVENUE GAMBETTA 00 ha 00 a 25 ca
CK 1050 127 B AVENUE GAMBETTA 00 ha 00 a 44 ca
Total surface : 00 ha 02 a 71 ca

Effet relatif

• *Le fonds dominant appartient à Madame Michèle HATIER en pleine propriété pour les parcelles CK 11° 856 et 860, ainsi que pour 1/3 indivis de la parcelle CK n° 1050, en vertu des actes suivants : Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Claude BAUDRY, notaire à SAINTES le 31 août 2004 publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1, le 22 septembre 2004 volume 2004P, numéro 5698.*

Liquidation partage suivant acte reçu par Maître ALEXANDRE, notaire à HONFLEUR le 25 novembre 2014 publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1, le 17 décembre 2014 volume 2014P, numéro 6228.

• *Le fonds dominant appartient à Monsieur Laurent PELOTON et Madame Catherine DORAY en pleine propriété pour la parcelle CK n° 855 et pour 213 indivis de la parcelle CK n° 1050, en vertu de l'acte suivant :*

Acquisition suivant acte reçu par Maître Sylvie DUMET-PROUTEAU, notaire à SAINTES le 20 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de SAINTES 1, le 9 janvier 2014 volume 2014P, numéro 132.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix. »

ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit bien appartenant à :

Acquisition suivant acte reçu par Me KENDERIAN, notaire à PONS, le 18 mai 2022, publié au SPF de SAINTES 1 le 3 juin 2022, volume 2022P, n°7416.

Partage après divorce suivant acte reçu par Me Hubert de MAGNEVAL, notaire à SAINTES, le 1^{er} juin 2023, publié au SPF de SAINTES 1 le 21 juin 2023, volume 2023P, n°7981.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Etat parasitaire - termites

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

Étant précisé que par arrêté en date du 10 juin 2002, le Préfet de Charente-Maritime a classé la totalité du territoire du département de Charente-Maritime en zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

S'agissant d'immeuble(s) bâti(s) un état parasitaire est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Diagnostic amiante

Conformément aux dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, un constat précisant la présence, ou le cas échéant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe du décret, est joint au présent cahier des conditions de vente.

Constat de risque d'exposition au plomb

Établi selon les dispositions des articles L.1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique, et le décret 2006-474 du 25 avril 2006, un constat d'exposition au plomb est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

Un état des servitudes 'risques' et d'information sur les sols est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Certificat de performance énergétique

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Diagnostic sur l'installation électrique

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et est annexé au présent cahier des conditions de vente. (Immeubles à usage d'habitation dont installation électrique réalisée depuis plus de 15 ans – validité moins de 3 ans)

Assainissement

Un contrôle de conformité de branchement au réseaux d'assainissement des établi par EAU 17 le 18 juillet 2025 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré par Monsieur le Maire de la Commune de SAINTES , le 10 juin 2025 est annexé au présente 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

Un permis de construire délivré par Monsieur le commune de SAINTES le 13 février 2002 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Une déclaration d'ouverture de chantier est également annexé au présent cahier des conditions de vente.

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 actuellement occupé par Monsieur DANIAUX et Madame ROLLET.

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 À PRIX - ENCHÈRES

L'immeuble saisi sera vendu sur la mise à prix de 35.000,00 €

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

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

| |
|------------------|
| SEQUESTRE |
|------------------|

Le prix d'adjudication majoré le cas échéant des intérêts devra être consigné entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats 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 (actuellement ce taux est de 1,75 %).

Documents annexés à ce cahier des conditions de vente

1. *Assignation pour l'audience d'orientation signifiée le 6 octobre 2025*
2. *État hypothécaire sur formalité de publication du commandement*
3. *PV description en date du 18 juillet 2025*
4. *Les extraits cadastraux (matrice + plan)*
5. *Certificat d'urbanisme*
6. *Permis de construire*
7. *Déclaration d'ouverture de chantier.*
8. *Règlement de copropriété avec état descriptif de division*
9. *État des servitudes 'risques' et d'information sur les sols du 22 juillet 2025*
10. *État parasitaire du 18 juillet 2025*
11. *Rapport de repérage amiante du 18 juillet 2025*
12. *Constat de risque d'exposition au plomb du 18 juillet 2025*
13. *Diagnostic de performance énergétique du 18 juillet 2025*
14. *État des installations électriques du 18 juillet 2025*
15. *Certificat de surface du 22 septembre 2025*
16. *Raccordement réseau assainissement du 18 juillet 2025*

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

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 les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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 – État de l'immeuble

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

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

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

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 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 : ENCHÈRES

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 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 et 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 9 – 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 à l'article 13, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 Euros.

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

Article 10 – 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 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 L322-12 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 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 ou 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 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 séquestrés entre les mains de « Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de SAINTES désigné en qualité de séquestre, pour être distribués 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.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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 séquestrée et les intérêts produits.

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 décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

Article 15 – Versement du prix de la vente 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 conformément à l'article L313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – 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, 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 de la quittance des frais de 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 juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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 À 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 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.
- 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.

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 revêtue 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 sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 – Purge des inscriptions

Le séquestre ou 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 al. 1° du Code civil.

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1^{er} rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargée de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés 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 SPÉCIFIQUES

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 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 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.

* *
*

Fait à SAINTES, le 9 octobre 2025

SCP ROUDET – BOISSEAU – LEROY – DEVAINE

AVOCATS

Siège : 76 Cours Lemercier – 17100 SAINTES
Tél. 05 46 74 23 40