



## Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

*Terrain de loisir avec HLL et cabanon*

*SAINT-FROULT*

Mise à prix :

9 000 €

—

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

Il comprend des conditions particulières (I) et des conditions générales communes au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

**I - CONDITIONS PARTICULIERES -  
Partie non normalisée**

Clauses et conditions auxquelles sera adjugé, par vente forcée devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE (Charente-Maritime), au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeuble suivant :

**Terrain de loisirs avec une habitation légère et cabanon**

**719 Chemin de la Prise à Robion**

**17780 SAINT-FROULT**

**Section A n° 719 et 720 de 718 m<sup>2</sup>**

**SUR LA MISE A PRIX DE 9 000€**

Saisi à l'encontre de :

- Débitrice saisie

A la requête de :

- Créanciers poursuivants

Ayant pour avocat Maître Matthieu COUTAND, inscrit au barreau de LA ROCHELLE ROCHEFORT, y demeurant en cette qualité 1 rue Alphonse de Saintonge, associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats GOMBAUD COMBEAU COUTAND dont le siège social est 1 rue Alphonse de Saintonge, 17000 LA ROCHELLE.

Qui est constitué sur la présente poursuite de vente sur saisie immobilière et ses suites.

Suivant commandement du ministère de la SAS GUILLOU TERRIEN ROUX Huissier de Justice associés à ROCHEFORT en date du 19/10/2022.

En vertu de :

- La Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement en date du 27/04/2021 du Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE signifié le 01/06/2021 par acte de la SAS ACT ATLANTIQUE Huissiers de Justice à LA ROCHELLE.
- Le certificat de non appel délivré le 19/07/2021 par le Greffier en Chef de la Cour d'appel de POITIERS.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

- préjudice matériel	18 687,29 €
- préjudice moral	3 000,00 €
- article 700	<u>2 500,00 €</u>
- Sous total principal	24187,29 €
- Intérêts au taux légal du 27/04/2021	2449,28 €
- Intérêts postérieurs au 27/04/2021 jusqu'au parfait règlement	Mémoire
- frais et dépens :	
. droit de plaidoirie	13,00 €
. signification de l'assignation	72,11 €
. signification de jugement	72,28 €
. Ficoba	51,97 €
. Demande liste de véhicule	41,75 €
. Réquisition article 39	51,07 €
. Requisition	51,07 €
. Réquisition cadastre	35,76 €
. Cdt saisie vente	208,49 €
. Saisie déclaration préf SIV 1	11,94 €
. Saisie attrib dématérialisée	65,21 €
. Dénonce PV indispo certif imma	90,16 €
. Saisie vente > 535 E. ss ouv	98,56 €
. DDE RSU	35,76 €
. Renseignements sommaires urgents	12,00 €
. frais PV de constat du 08/11/2019	600,09 €
. état de frais d'inscription d'hypothèque	<u>589,00 €</u>
 Total sauf mémoire	 26 387,51 €

. outre les intérêts au taux légal majoré, et le coût du commandement, sous réserves et sans préjudice de tous les autres dus, droits, actions et frais, offrant de faire le compte de tous en cas de règlement ;

. tous frais de poursuite postérieurs au présent commandement jusqu'à l'arrêt des poursuites pour le cas où celle-ci interviendrait avant l'adjudication ;

.sauf erreur ou omission et sous réserve de tous autres dus, droits et actions et notamment des frais de recouvrement, de saisie et d'exécution.

. offrant de liquider le tout en cas de paiement.

Ce commandement contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, c'est à dire :

1 – La constitution de Maître Matthieu COUTAND avocat au barreau de LA ROCHELLE - ROCHEFORT demeurant en cette qualité 1 rue Alphonse de Saintonge 17000 LA ROCHELLE, associé de la Société Civile Professionnelle d'Avocats GOMBAUD COMBEAU COUTAND dont le siège social est à LA ROCHELLE, 1 rue Alphonse de Saintonge, pour Monsieur et Madame, avec élection de domicile en son cabinet.

2 – L'indication et la date de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré

3 – Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

4 - L'avertissement que le débiteur doit payer ces sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure

5 - La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, tel qu'exigée par les règles de la publicité foncière

6 – L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière

7 - L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre,

8 - L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE

9 – La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de

justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social

10 – L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble

11 – L'indication que le Juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE

12 – L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande, peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il elle remplit les conditions de ressources prévues par la loi numéro 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret numéro 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de cette loi

13 – L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 331-1 du Code de la consommation.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction a été publié Service de la Publicité Foncière LA ROCHELLE 1 le 12/12/2022 volume 2022S n° 61.

Sur cette publication, un état des inscriptions grevant le bien saisi a été délivré par le Service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, et certifié au 13/12/2022 dont copie est déposée au Greffe du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE en même temps que le présent cahier des conditions de la vente.

## DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

---

Terrain de loisirs avec une habitation légère et cabanon  
719 Chemin de la Prise à Robion  
17780 SAINT-FROULT

En conséquence, il sera procédé à la vente forcée, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE et UN SEUL LOT des immeubles qui sont désignés comme suit au commandement sus-indiqué :

Commune de SAINT-FROULT (Charente-Maritime)  
Section A n° 719 Chemin de la Prise à Robion 17780 SAINT FROULT pour 3 ares et 47 centiares  
Section A n° 720 Prise à Robion 17780 SAINT FROULT pour 3 ares et 71 centiares.

Tel que cet immeuble s'étend et se comporte avec toutes ses constructions et édifications, dépendances et appartenances, servitudes et mitoyenneté, sans aucune exception ni réserve.

Cet immeuble fait l'objet d'un procès-verbal de description du ministère de Maître Jean-Marc GUILLOU Commissaire de justice à ROCHEFORT en date du 28/11/2022 dont copie est annexée aux présentes.



## ORIGINE DE PROPRIETE

---

NB : Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété, sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés par quelque cause que ce soit.

Ledit immeuble appartient à Madame pour l'avoir acquis suivant acte de Maître ANDREU notaire à SOUBISE (17) publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHELLE le 24/07/2020 volume 2020P n° 5104. en date du 23/07/2020

## CONDITIONS D'OCCUPATION

---

Habitation légère de loisirs qui était occupée à la date du procès-verbal de description.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la vente et au procès-verbal de description et il ne pourra être exercé aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

Rappel de l'article L 322-13 du Code des procédures civiles d'exécution :

*« Le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi. »*

Rappel de l'article R 322-64 du Code des procédures civiles d'exécution :

*« Sauf si le cahier des conditions de vente prévoit le maintien dans les lieux du débiteur saisi, l'adjudicataire 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 ou du paiement des frais taxés. »*

## RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

---

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlement en vigueur et sera tenu de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme ou d'alignement pouvant exister.

Le cahier des charges et servitudes du terrain de loisir déposé le 18 février 1980 au rang des minutes de Maître PRUDHOMME notaire à SAINT AGNANT, contenant des prescriptions, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'immeuble est situé en zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) concernant les risques de « submersion marine »

Il résulte des renseignements d'urbanisme informatif délivré le 21/10/2022 par la mairie de SAINT-FROULT, dont une copie est annexée au présent cahier des conditions de la vente, les renseignements suivants :

« Le terrain est-il desservi ?

Voirie : OUI

Eau potable : OUI

Assainissement : NON

Electricité : OUI

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Voirie : NON

Eau potable : NON

Assainissement : NON

Electricité : NON

Observations : Commune soumise au Règlement National d'Urbanisme.

Parcelles situées dans les parties non viabilisées de la commune, en zone contaminée ou susceptibles de l'être par les termites et en zone RS3 du PPRN approuvé le 02/11/2022.

IAL, arrêté 17-196. PPNR »

En tout état de cause l'adjudicataire supportera les servitudes existantes, sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

En outre sont reproduites ci-dessous les réponses de la Mairie au questionnaire qui lui a été adressé par le rédacteur des présentes le 21/10/2022 :

« -s'il existe un plan d'alignement ou une servitude de reculement concernant cet immeuble. NEANT

-si l'immeuble est frappé d'un arrêté de péril ou d'un arrêté d'interdiction d'habiter pour cause d'insalubrité. NEANT

-si l'immeuble est situé en secteur sauvegardé. NEANT

-si l'immeuble est situé dans une zone de droit de préemption. NEANT

-s'il existe une taxe sur la vente des terrains à bâtir (art. 1529 du CGI) . NEANT

- si l'immeuble est desservi par le tout à l'égout. NON

-si votre commune est ou non déjà dotée d'un Service public d'assainissement non collectif (SPANC). Dans ce cas merci de me préciser les coordonnées du service ou de la personne à contacter pour faire réaliser le contrôle prévu par la loi. EAU 17 ZI de l'Ormeau de Pied 131 Cours Genet BP 50517 17100 SAINTES

- certificat de numérotage. NEANT »

## PERMIS DE CONSTRUIRE

---

Il résulte de l'acte de vente reçu par Maître ANDREU notaire à SOUBISE le 23/07/2020 qu'un permis de construire a été délivré le 9 janvier 2022 par le Maire de SAINT-FROULT et le vendeur a déclaré avoir construit une extension alors qu'il avait eu un refus de conformité de la mairie sur le permis de construire initial non régularisé compte tenu du refus du permis de construire modificatif »

-Numéro PC1732901K0003

Contenu : « Edifier une HLL »

-Refus de certificat de conformité a été délivré le 18 décembre 2003 par Monsieur le Maire indiquant « qu'un local supplémentaire d'environ de 4m<sup>2</sup> a été construit et qu'il ne figurait pas sur les plans »

-Refus d'un permis de construire modificatif a été délivré le 06 février 2004.

## SERVITUDES

---

A la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune servitude active ou passive, ne grève les biens saisis. Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par voie de conclusions.

## ASSAINISSEMENT

---

La parcelle n'est pas desservie par le tout à l'égout.

Le cahier des charges et servitudes du terrain de loisir déposé le 18 février 1980 au rang des minutes de Maître PRUDHOMME notaire à SAINT AGNANT, contenant des prescriptions en matière d'assainissement et salubrité, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement non collectif EAU17 duquel il résulte notamment :

### BILAN DE CONTROLE :

Problèmes constatés : installation présentant des dysfonctionnements majeurs.

LOCALISATION DE L'INSTALLATION DANS UNE ZONE A ENJEU : zone à enjeu sanitaire

Commentaires :

La cabane est située dans une zone à enjeu sanitaire (proximité d'une zone conchylicole)

Compte tenu de l'absence de justificatif régulier de vidange et d'accès, l'étanchéité de la fosse n'est pas prouvée. Il y a donc un dysfonctionnement majeur.

CONCLUSIONS :

Installation présentant un danger pour la santé des personnes non conforme

TRAVAUX :

Réhabiliter l'installation d'assainissement individuel

Délai maximum pour la réalisation des travaux mentionnés ci-dessus :

Travaux immédiats

Recommandation pour améliorer le fonctionnement de l'installation :

-Néant

Entretien :

-Néant

Remarques :

Si les travaux prescrits dans le présent document engendrent une réhabilitation de l'installation d'assainissement individuel, le propriétaire devra les réaliser dans le délai maximum qui lui est précisé ci-dessus ( le maire de la commune peut raccourcir ce délai selon le degré d'importance du risque en l'application de l'article L-2212-2 du Code général des collectivités territoriales)

Lors de la vente reçue par Maître ANDREU notaire à SOUBISE le 23/07/2020 l'acquéreur a déclaré avoir parfaitement connaissance de cette situation et vouloir faire son affaire personnelle de la mise aux normes, ainsi que du coût, de ce système d'assainissement, le prix ayant été négocié en conséquence.

Ensuite, l'acquéreur s'est engagé à assurer l'entretien régulier de l'installation et à faire réaliser la vidange périodique par une personne agréée conformément à la réglementation.

Etant ici précisé que le vendeur a déclaré avoir fait vidanger la fosse en date du 15 mai 2020.

Le compte-rendu complet du service d'assainissement individuel Agence Aunis EAU 17 en date du 06/02/2020 est annexé au présent cahier conditions de la vente.



## PRECISIONS PARTICULIERES

---

### Terrain de loisirs :

Un cahier des charges et servitudes réglementant les ventes de parcelles de caravaning été établi par Maître PRUDHOMME notaire à SAINT-AGNANT, le 18 février 1980, publié au service de la publicité foncière de MARENNES, le 17 mars 1980, volume 6147, numéro 18, dont copie est annexée au présent cahier des conditions de vente.

### Détecteur de fumée :

Il résulte de l'acte de vente reçu par Maître ANDREU notaire à SOUBISE le 23/07/2020 que le vendeur a déclaré ne pas avoir installé de détecteur de fumée.

### Installation intérieure électricité :

Conclusions d'un diagnostic établi par LCDI le 04/02/2020 :

« Les anomalies constatées concernent :

2. Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre.

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche.

7. Des matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension-protection mécanique des conducteurs.

E. 3. Les constatations diverses concernent :

Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés. »

### Diagnostic de performance énergétique :

Conclusions d'un diagnostic établi par LCDI le 4 février 2020 :

\*Consommation énergétique : 383 kWh/m<sup>2</sup>.an. F

\*Emissions de gaz à effet de serre : 17 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an. C

\*Numéro d'enregistrement ADEME : 2017V1000686P

## DECHARGES DE RESPONSABILITES

---

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Tous les renseignements relatifs au bien mis en vente, sont donnés sans aucun recours contre le poursuivant ou l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, où l'Huissier, à raison d'erreurs dans la désignation, les confronts, l'origine de propriété, la contenance et le cadastre et défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics seront annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui auront pu être communiqués ou établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits du vendeur, de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous les autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

## AUDIENCE D'ORIENTATION

---

L'audience d'orientation aura lieu le 01/03/2023 à 9h30 au Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE.

Conformément aux dispositions de R 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R 322-15 :

*« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »*

## MISE A PRIX

---

Lot unique : neuf mille euros ( 9 000€ )

L'article L 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution précise que :

*« Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchères, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.*

*Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et des conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchères, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour le montant de la mise à prix initiale ».*

## DISPOSITIONS FISCALES

---

### 1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

A – Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B – Si la vente est soumise à la TVA :

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.

b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

## 2 – Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accréditée.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.

## PAIEMENT DU PRIX CLAUSE SPECIALE

---

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication ou du titre de vente par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

## II – CONDITIONS GÉNÉRALES – Partie normalisée

Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'Avocats

Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

### SAISIE IMMOBILIÈRE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales

#### *ARTICLE 1ER – 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 – PRÉEMPTION 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 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 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 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, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué 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 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.

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 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 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 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 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE*

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant 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, 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 – 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 L. 313-3 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 des articles 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 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 postérieures 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, 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, 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.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé 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 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 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.

**Fin de la partie normalisée**

Fait et rédigé par l'avocat soussigné  
Le 27/01/2023



**Liste des pièces annexes :**

**Dont les copies demeureront jointes à la minute du jugement de vente du Tribunal**

- procès-verbal de description du 28/11/2022
- relevé de propriété 2022
- extrait du plan cadastral échelle 1/2500 édité le 27/01/2022
- certificat d'urbanisme informatif du 21/10/2022
- compte-rendu du contrôle d'assainissement EAU 17 du 06/02/2020
- cahier des charges du terrain de loisirs du 18/02/1980