

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CODE DE L'EXECUTION PARTIE LEGISLATIVE LIVRE III PARTIE REGLEMENTAIRE LIVRE III SPECIALEMENT ARTICLES R.322-10 et R.322-11

CLAUSES ET CONDITIONS

Dressé par Maître **Etienne RECOULES**, membre de la SCP LAVALETTE AVOCATS CONSEILS, Avocat au barreau d'ANGOULEME (16) y demeurant 14, rue Lavalette 16000 ANGOULEME – destiné à être déposé au Greffe du Tribunal Judiciaire d'ANGOULEME – Juge de l'Exécution – Adjudications – pour parvenir à la vente forcée en un seul lot d'une maison à usage d'habitation avec trois dépendances sise sur la commune de SOUFFRIGNAC (16380) Hameau de Biée, cadastrée Section A n°115 – 760 – 761 – 786 - 798 et 945 pour une contenance totale de 30a 54ca.

SUR UNE MISE A PRIX DE CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €)

Lesdits biens plus amplement décrits et désignés.

CHAPITRE PREMIER – QUALITE DES PARTIES

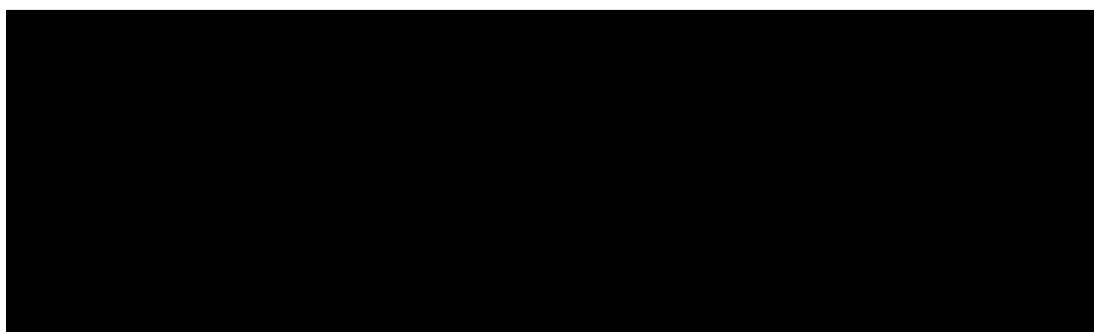
La présente vente est poursuivie à la requête de :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion, la société **EQUITIS GESTION SAS**, société par action simplifiée, dont le siège social est situé 92 Avenue de Wagram, 75017 PARIS immatriculée sous le numéro B 431 252 121 RCS PARIS, représenté par son recouvreur la société **MCS ET ASSOCIES**, société par action simplifiée à associé unique, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 557 206, ayant son siège social à PARIS (75020) – 256bis, rue des Pyrénées, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domiciliée en cette qualité audit siège,
Venant aux droits de la **SOCIETE GENERALE**, en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 3 Août 2020 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître **Etienne RECOULES**, membre de la **SCP LAVALETTE AVOCATS CONSEILS**, Avocat au barreau d'ANGOULEME (16) y demeurant 14, rue Lavalette 16000 ANGOULEME, Avocat qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Ayant pour avocat plaident, Maître **Nicolas SIROUNIAN** Avocat Associé au sein de la **SELARL PROVANSAL AVOCATS ASSOCIES**, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, demeurant à MARSEILLE (13006) 43/45 rue Breteuil 13006 – tel .04.13.24.13.63 –fax. 04.96.10.11.12,

A L'ENCONTRE DE :



CHAPITRE DEUXIEME – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

Suivant acte authentique reçu par Me Loïc HAZA, Notaire à LA ROCHEFOUCAULD en date du 31 Août 2012, la **SOCIETE GENERALE** a consenti à [REDACTED] sus nommés un prêt **IMMOBILIER TAUX FIXE** d'un montant de 90.000 € au taux conventionnel de 4,20% l'an (TEG 4,71%) amortissable en 300 mensualités.

[REDACTED] s'étant montrés défailants dans le remboursement de ce prêt, la **SOCIETE GENERALE** a été contrainte de leur faire délivrer des commandements aux fins de saisie-vente suivant acte de Me Éric

FILHOL, Huissier de Justice à ANGOULEME en date du 5 Septembre 2017, et du 24 Juin 2019.

Suivant bordereau de cession de créance en date du 3 Août 2020 la SOCIETE GENERALE a cédé au FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTENA la créance détenue à l'encontre de [REDACTED]

Suivant acte de Me Éric FILHOL, Huissier de Justice à ANGOULEME en date du 22 Juin 2021, un nouveau commandement aux fins de saisie vente a été signifié à [REDACTED]

[REDACTED] e s'étant pour autant pas acquittés des sommes dont ils restaient redevables, le FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTENA représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIES s'est vu contraint de faire délivrer aux débiteurs un commandement de payer valant saisie immobilière suivant acte de Maître Marion GRENOT, Huissiers de Justice associé à ANGOULEME (16), en date du 10 Octobre 2022, publié au service de la publicité foncière d'ANGOULEME 1 le 6 Décembre 2022, Volume 2022 S n°00044.

C'est en vertu de ce commandement qu'il sera procédé à la vente des biens dont la désignation suit.

CHAPITRE TROISIEME – DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

D'après le titre de propriété

A SOUFFRIGNAC (Charente) 16380 Hameau de Biée,

Une maison d'habitation comprenant un rez-de-chaussée composé d'une cuisine, d'un salon, d'un séjour, une arrière cuisine, une salle de bains avec WC et un étage composé d'une mezzanine, deux chambres et un grenier,
Un abri, trois dépendances, un jardin et des parcelles en nature de pré,

Cadastrée :

- Section A N°115, lieudit Hameau de Biee pour 5a 70ca
- Section A N°760, lieudit Hameau de Biee pour 68ca
- Section A N°761, lieudit Hameau de Biee pour 07ca
- Section A N°786, lieudit Hameau de Biee pour 11a 30ca
- Section A N°798, lieudit Hameau de Biee pour 2a 39ca
- Section A N°945, lieudit Hameau de Biee pour 10a 40ca

Surface totale : 30a 54ca

D'après le procès-verbal de description

Le PV descriptif a été établi par Me Marion GRENOT, Commissaire Justice associée à ANGOULEME le 16 Décembre 2022.

Il est demeuré annexé au présent cahier des conditions de vente, et il en résulte ce qui suit :

L'ensemble immobilier consiste en une maison d'habitation avec trois dépendances, un jardin et des parcelles en nature de pré, situé Le Hameau de Biée, commune de SOUFFRIGNAC (16380).

La maison est composée de :

REZ-DE-CHAUSSEE : salon — cuisine — arrière cuisine — salle de jeux — salle de bains – WC

ETAGE : mezzanine/chambre - dégagement — chambre - dressing — grenier

I — INTERIEUR

1) ENTREE/SALON

Accès : par une porte pvc, vitrée, double vitrage.

Sol : carrelage, en état.

Plinthes : carrelées pour partie.

Murs : enduit peint, papier peint, et moellons jointés face à l'accès.

Plafond : poutres et plancher de bois

Equipé de : une installation électrique ; un poêle à bois de marque SUPRA, inséré dans une ancienne cheminée en pierres ; une niche en moellons jointés avec linteau bois.

2) A DROITE, SALLE DE JEUX

Accès : sans porte

Ouverture : deux fenêtres pvc blanc, un battant

Sol : tomettes de terre cuite

Plinthes : bois peint pour partie

Murs : enduit peint, et pierres de taille.

Plafond : poutres apparentes et plancher de bois.

Equipé de : une installation électrique ; une suspension, en plafond ; un convecteur électrique de marque HJM.

3) SALLE D'EAU :

Accès : depuis la salle de jeux, par une volée de trois marches en terre cuite avec garde-corps en fer forgé, puis porte bois, vitrée, encadrement en pierres de taille.

Eclairage naturel sur jardin : dans un renforcement, pavés de verre opacifiés.

Sol : carrelé

Murs : entièrement carrelés, côté vasque et douche, pierres de taille et moellons jointés sur le mur d'accès, et restant enduit peint

Plafond : toile de verre peinte.

Equipé de : une installation électrique ; une douche à l'italienne avec robinetterie récente ; une bouche VMC, en plafond ; une vasque faïencée avec robinet mitigeur, sur un meuble mélaminé gris, deux portes, trois tiroirs, et étagères en angle ; un miroir avec éclairage Led, au-dessus ; un radiateur vertical

WC SEPARÉ

Accès : par une porte bois, pleine, à panneaux.

Ouverture : une petite fenêtre pvc blanc, double vitrage, verre opacifié, avec poignée.

Sol : carrelé dans la continuité de la pièce précédente

Murs : moellons jointés et enduit peint.

Plafond : toile de verre peinte.

Equipé de : une installation électrique ; un WC complet suspendu ; un meuble deux portes avec étagères ; spots lumineux, en plafond ; un porte papier en fer forgé.

4) CUISINE

Accès depuis le salon : par une volée de trois marches carrelées.

Ouverture : une fenêtre pvc blanc, double battant, double vitrage ;

Ouverture sur le jardin arrière : une porte fenêtre vitrée.

Sol : dalles pvc gris.

Plinthes : assorties.

Murs : peints.

Plafond : enduit peint.

Equipé de : une installation électrique ; une cuisine équipée, moderne, avec un plan de travail mélaminé imitation bois, comportant un évier inox, avec robinetterie ; sur un meuble mélaminé noir deux portes et deux tiroirs ; deux éléments hauts avec porte ; un îlot central équipé d'une hotte ELECTROLUX, une plaque de cuisson à gaz ELECTROLUX, une table ; un élément comportant un placard une porte, un micro-ondes de marque BRANDT, un four ELECTROLUX en dessous, et placard une porte ; un réfrigérateur américain SHARP ; un radiateur électrique HJM.

5) ARRIERE CUISINE

Accès : depuis la cuisine, par une porte à galandage.

Ouverture : une fenêtre, un battant, oscillo battant, pvc blanc, double vitrage

Sol : dans la poursuite de la cuisine.

Murs : enduit peint blanc

Plafond : enduit peint blanc ; trappe d'accès direct à la toiture

Equipé de : une installation électrique ; un chauffe-eau thermodynamique de marque THERMOR ; un tableau de fusibles et compteur électrique récents.

ACCES A L'ETAGE

Depuis le salon, par un escalier bois en colimaçon.

1) MEZZANINE A USAGE DE CHAMBRE

Accès : depuis le haut de l'escalier, avec garde-corps bois.

Ouverture sur cour intérieure : une fenêtre pvc blanc, double vitrage.

Sol : parquet de bois

Murs : peints, hormis un pan de mur comportant deux niches voutées en pierres de taille avec vitraux

Plafond : poutres apparentes, et plaques peintes.

Equipé de : une installation électrique ; un bloc de climatisation de marque AIRTON, ancien ; un placard une porte bois, sous la climatisation, intérieur étagères.

2) DEGAGEMENT

Accès : depuis la mezzanine, par un passage sans porte.

Sol : parquet flottant

Plinthes : bois peint

Murs : enduit peint, coloris rouge.

Plafond : poutre apparente avec plaques peintes.

Equipé de : une installation électrique ; un tableau électrique avec trois fusibles.

3) A GAUCHE, DEUXIEME CHAMBRE

Accès : porte bois pré formé, vernie

Ouverture : un fenestron, pvc blanc, double vitrage.

Sol : parquet flottant

Plinthes : bois peint

Murs : peints de deux tons.

Plafond : poutres apparentes et plaques peintes.

Equipé de : pas d'installation électrique ; un escalier de type meunier avec rambarde bois et métallique d'accès aux combles.

4) AU FOND DU DEGAGEMENT, DRESSING

Accès : par une porte bois pré formé, vernie

Ouverture sur cour intérieure : une fenêtre, pvc blanc, double vitrage.

Sol : parquet flottant

Plinthes : bois peint

Murs : peints, coloris blanc.

Plafond : poutres apparentes et plaques peintes.

Equipé de : une installation électrique ; un radiant électrique

II — EXTERIEUR

L'on accède à cet ensemble immobilier, clos par un muret en moellons jointés, avec portail en fer forgé, coloris blanc, de part et d'autre pilier béton. Il est indiqué par [REDACTED] que l'abri mentionné dans le commandement de payer, a été détruit ; il s'agissait d'un abri toit à cochons.

GARAGE ATTENANT A LA MAISON

En pierres de taille, moellons avec joints dégarnis, et crépi ancien, reprise au ciment ; des fissurations.

Accès : par une vaste porte double battant avec porte piétonne insérée, en lattes de bois vernis, ancien ; linteau de bois au-dessus.

Sol : dalle de béton brut, en bon état.

Murs : moellons jointés grossièrement, et mur parpaings bruts.

Plafond : charpente apparente, toiture tuiles courbes

Equipé de : une installation électrique ; une rampe double néons ; au fond à gauche, mezzanine à laquelle on accède par une échelle de meunier ; un compteur électrique et disjoncteur.

AUTRE DEPENDANCE

En parpaings bruts ; toiture tôles éverite, dalles d'eaux pluviales et descente d'eau.
Devant l'entrée, dalle béton brut avec escalier de trois marches, sur le côté droit

PREMIERE PARTIE ATELIER :

Accès : par porte pvc blanc, double battant, double vitrage

Ouvertures sur façade : deux fenêtres coulissantes, cadre aluminium, deux vantaux, double vitrage.

Ouverture sur garage : trois baies vitrées, coulissantes, pvc blanc, double vitrage

Sol : béton ciré, en état d'usage.

Murs : enduit peint blanc, et mur parpaings bruts

Plafond : enduit peint blanc, et poutres bois, apparentes

Equipé de : une installation électrique

DEUXIEME PARTIE GARAGE

Accès : depuis l'atelier, par les baies vitrées décrites précédemment

Accès : depuis le jardin, pignon droit, par un portail lattes de bois, double battant, avec porte piétonne.

Sol : terre battue

Murs : au fond, moellons grossièrement jointés, restant parpaings bruts et placo brut.

Plafond : poutres et charpente apparentes, puis toiture tôles éverite

Equipé de : une installation électrique.

TROISIEME PARTIE REMISE

Accès : depuis l'atelier, par une porte en galandage, mélaminée.

Ouverture : une fenêtre coulissante, cadre aluminium, deux vantaux, double vitrage

Sol : dalle béton brut

Mur : moellons face à l'accès ; restant parpaings bruts

Plafond : enduit peint

Equipé de : une installation électrique ; partie grenier ; par un encadrement sans porte, accès à un autre espace de rangement, très encombré.

COUR INTERIEURE

Clôturée par un mur en moellons ; enherbée et arborée, sur plusieurs niveaux.

PARC

Il s'étend au-delà de la dépendance, avec arbres ; clos par un grillage sommaire avec piquets de bois

DEVANT LA MAISON D'HABITATION

Passe-pied béton fissuré avec grille caniveau métallique.

Au-delà, jardin gravillonné et herbeux.

A DROITE DE LA MAISON

- gravats de moellons, de terre, au sol, formant une hauteur d'environ 2 m de hauteur

FACADE DE LA MAISON D'HABITATION

Façade, crépi ancien, fissuré, avec tombées d'enduit laissant voir les moellons de construction, des reprises au ciment.

Les huisseries en pvc blanc, double vitrage, comportent seulement au rez-de-chaussée des volets bois, en très mauvais état ; toiture tuiles courbes et dalles d'eaux pluviales.

Un auvent sur structure fer forgé avec plaques de verre, salies de débris et mousses.

ARRIERE DE LA MAISON :

Un bloc de climatisation FUJITSU

Jardin clos par une clôture grillagée, avec piquets bois.

GRANGE ATTENANTE A LA MAISON D'HABITATION

La grange est divisée en deux par une mangeoire, ancienne.

Accès : porte lattes de bois, vétuste ; portail deux vantaux, tôles métalliques

Sol terre battue

Murs : moellons jointés

Plafond : directement la charpente bois et toiture

Equipé de : grenier ; dans la deuxième partie, idem

Il existe un droit de passage.

OCCUPATION :

La maison est occupée par [REDACTED]

L'attestation de surface habitable dressée par Monsieur Lewis BOUTHINON le 16 Décembre 2022 fit état d'une surface habitable totale de 130,97 m² et d'une surface au sol totale de 413,32 m².

Situation d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme délivré par la commune SOUFFRIGNAC sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droit de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Et tels qu'ils figurent au Centre des Impôts Fonciers ainsi qu'il résulte des extraits cadastraux délivrés et annexés au présent cahier des conditions de vente.

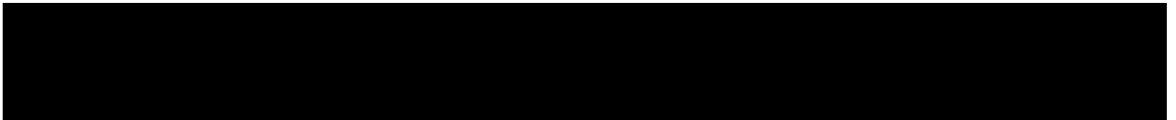
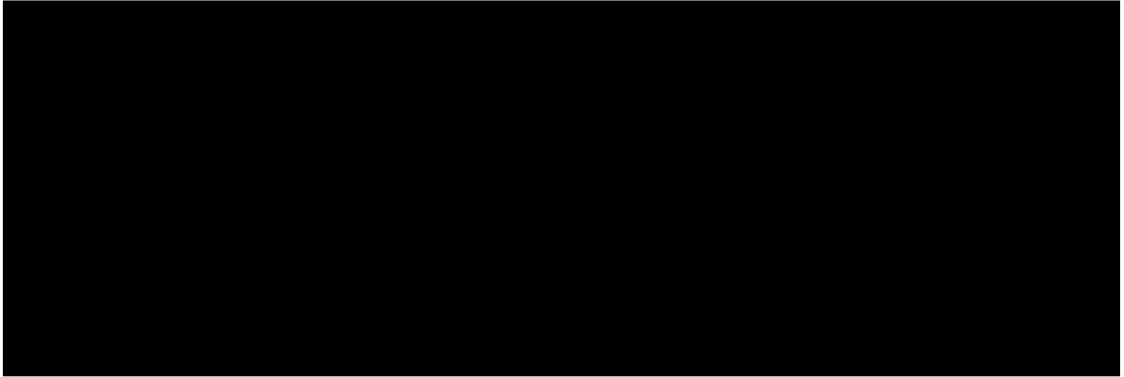
CHAPITRE QUATRIEME – ORIGINE DE PROPRIETE

I – ORIGINE DE PROPRIETE ACTUELLE

Ce bien appartient à [REDACTED] à concurrence de 70% et à [REDACTED] à concurrence de 30% par suite des faits et en vertu des actes suivants :

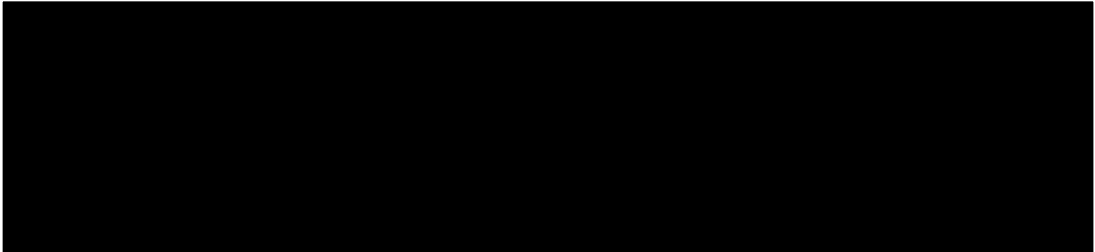
Acquisition suivant acte reçu par Me HAZA Loïc, Notaire à LA ROCHEFOUCAULD le 31 Août 2012 dont une copie authentique a été publiée au SPF d'ANGOULEME 2 le 21 Septembre 2012, volume 2012P n°4209.

De :

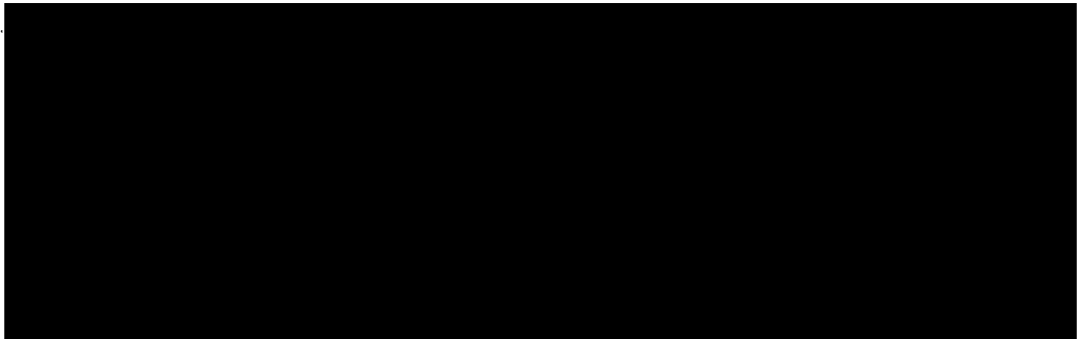


II – ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens immobiliers objet des présentes appartenaient antérieurement à



Cette acquisition eut lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte ; le financement eut lieu au moyen de fonds provenant d'un prêt consenti le même



CHAPITRE CINQUIEME – CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

I – CONDITIONS GENERALES

Elles se trouvent annexées dans un feuillet en fin du présent cahier des charges.

II – CONDITIONS PARTICULIERES

§ 1 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de toutes locations ou occupations des locaux présentement vendus.

A ce sujet, il devra se renseigner, directement et personnellement sur la situation locative des biens et droits immobiliers, tant auprès des locataires ou occupants que de l'Administration de l'Enregistrement.

Les renseignements qui pourront être donnés par le poursuivant ou le rédacteur du présent, ne vaudront qu'à titre de simples indications, sans garantie.

De par son adjudication, l'adjudicataire futur sera réputé avoir une exacte connaissance de la situation locative des biens vendus, et il sera subrogé dans tous les droits, charges et obligations des vendeurs, sans pouvoir exercer de recours contre le poursuivant de ce chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de la régularité ou de l'irrégularité du bail non concédé par le véritable propriétaire.

§ 2 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle de la présence dans les locaux vendus, de meubles meublants qui ne seront en aucun cas compris dans la présente vente.

Il ne pourra en aucun cas exercer de recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent, du fait de la présence de meubles dans les locaux et il ne pourra non plus disposer de ceux-ci.

§ 3 - L'adjudicataire futur devra faire son affaire personnelle des servitudes d'urbanisme et administratives pouvant grever les biens et droits immobiliers présentement vendus.

De par son adjudication, il sera réputé avoir une exacte connaissance de ces règles administratives et n'aura aucun recours contre le poursuivant de ce chef.

Précision est ici faite qu'il résulte du titre de propriété ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« RAPPEL DE SERVITUDE

Dans un acte reçu par Me MARTIAL, notaire à JAVERLHAC (Dordogne) le 27 avril 1961, contenant vente des n°s 115, 760, 761 et 763 par M [REDACTED] (précédent propriétaire), il a

été stipulé ce qui suit :

« L'acquéreur aura droit de passage sur le n° 759 nouveau sur une largeur de deux mètres parallèle au n° 763 vendu, et pour desservir les n°s 763 et 760 vendus ; l'acquéreur sera tenu de tenir fermée la barrière qui clôture le passage qui vient d'être créé. »

§ 4 – Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'ordonnance n° 2005-655 du 8 Juin 2005, à la Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 et à la Loi du 30 Décembre 2006, un dossier de diagnostic technique comprend dans les conditions définies qui les régissent, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la Santé Publique,
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et de produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du même Code,
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'Article L.133-6 du présent Code,
4. Dans les zones mentionnées au I de l'Article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'état des risques technologiques et naturels prévus au 2^{ème} alinéa du I du même Article,
5. le diagnostic de performance énergétique prévu à l'Article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,
6. l'état de l'installation intérieure de gaz prévu aux articles R.134-6 et suivants du Code de l'Environnement,
7. L'état de l'installation électrique en vertu des articles L. 134-7 et 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation,
8. L'état de l'installation d'assainissement et conformité de l'installation d'assainissement d'eau en vertu de l'article L. 1331-1-1 du Code de la Santé Publique.

Le dossier de diagnostic technique en cours de validité est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il est par ailleurs précisé qu'il résulte du titre de propriété que l'immeuble vendu n'est pas desservi par le réseau d'assainissement, et que le vendeur avait à l'époque déclaré utiliser un assainissement individuel de type fosse toutes eaux.

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Cette installation d'assainissement n'a pas fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement non collectif et l'adjudicataire dont

l'attention a été attirée sur ce point devra en faire son affaire personnelle.

PRIVILEGE SPECIAL MOBILIER DU TRESOR PUBLIC

Le rédacteur du présent cahier des conditions de vente informe l'adjudicataire futur qu'en raison des dispositions de l'Article 1920.1° du Code Général des Impôts, le Trésor Public bénéficie d'un privilège spécial mobilier pour le recouvrement des taxes foncières et des taxes assimilées (taxe d'enlèvement d'ordures ménagères) ainsi que pour la fraction de l'Impôt sur les Sociétés due par les sociétés à raison des revenus d'un immeuble.

Ce privilège porte sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des immeubles.

Ce privilège bénéficie d'un droit de suite et il atteint donc les revenus des immeubles imposés sans qu'il ne soit besoin de distinguer si ces immeubles sont restés la propriété du contribuable ou s'ils ont été vendus à l'amiable ou judiciairement.

Il appartient à l'adjudicataire futur de prendre tous renseignements préalablement à l'adjudication relativement à l'existence d'une créance de taxe foncière ou assimilée du Trésor Public et d'un avis à tiers détenteur délivré à la requête de ce dernier à tout locataire de l'immeuble sachant que l'effet de cet avis à tiers détenteur demeurera après l'adjudication ou la vente amiable, le privilège étant attaché à l'immeuble.

Il en est de même pour la fraction de l'impôt sur les sociétés ci-dessus relatée, le tout sous réserve des cas dans lesquels pour être conservé, ce privilège spécial immobilier doit être publié dans un registre (débitur commerçant ou personne morale de droit privé).

En aucun cas la responsabilité du poursuivant et de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente ne pourra être recherchée de ce chef.

CHAPITRE SIXIEME ET DERNIER –

ENCHERES ET MISE A PRIX

Les biens et droits immobiliers consistant en une maison à usage d'habitation avec trois dépendances, sise sur la commune de SOUFFRIGNAC (16380) Hameau de Biée, cadastrée Section A n°115 – 760 – 761 – 786 - 798 et 945 pour une contenance totale de 30a 54ca,

Ci-dessus plus amplement décrits et désignés seront donc exposés et mis en vente aux enchères publiques en un lot de vente par voie d'expropriation forcée, par devant le TRIBUNAL JUDICIAIRE d'ANGOULEME Place Francis Louvel CS 30214 16007 ANGOULEME à l'audience des saisies

dudit Tribunal, sur une mise à prix de **CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €)**.

Pour être adjudés au plus offrant et dernier enchérisseur en sus de ladite mise à prix et en outre des clauses et conditions du présent cahier des charges, étant précisé que les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau d'ANGOULEME, et n'ayant pas renoncé à l'exercice de la postulation.

Le présent cahier des conditions de vente a été fait, rédigé et dressé par moi, avocat poursuivant, en mon Cabinet, le 31 Janvier 2023.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

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

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

CHAPITRE 1ER : DISPOSITIONS GENERALES

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 - MODALITES 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 - ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, 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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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 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 : ENCHERES

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

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'entendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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 3 000 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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 - SURENCHERE

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- REITERATION DES ENCHERES

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 Codes 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 PROPRIETE

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 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 FORCEE

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 de l'article 1347 et suivants du code civil.

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 -- DELIVRANCE 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 - ENTREE 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 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 PROPRIETE

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.

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 CREANCIER 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 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit

CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 €)

Les immeubles ci-dessus sont mis en vente en UN LOT.

Le présent cahier des conditions de la vente a été rédigé par **Maître Etienne RECOULES, membre de LAVALETTE AVOCATS CONSEILS au Barreau de Charente**, demeurant 14 rue de Lavalette CS 52315 – 16023 Angoulême.

A Angoulême, le 31 janvier 2023