CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conditions

auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de SAINTES sis Place Foch 17100 SAINTES, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en CINQ LOTS :

LOT 01 :

COMMUNE DE ROCHEFORT - Charente-Maritime :

- Un immeuble à usage d'habitation situé en centre-ville, 79 rue Lesson cadastré section AB n° 359 d'une contenance de 01a88ca, composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage ainsi que d'une cour intérieure.

L'immeuble est divisé en six logements :

1°) logement 01 de type F1 au rez-de-chaussée sur rue
2°) logement 02 (env. 34.80m2) au rez-de-chaussée sur cour
3°) logement 03 de type F1 au rez-de-chaussée sur cour
4°) logement 06 (env. 55m2) au premier étage au fond de la cour
5°) logement 05 (env. 43.50m2) au premier étage sur cour
6°) logement 04 (env. 44.50m2) au premier étage sur rue

SUR LA MISE A PRIX DE : **62 000 €**

LOT 02 :

COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY – Charente-Maritime :

UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS 41 RUE DE VERDUN, cadastré section AE n° 500 d'une contenance de 92ca, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, ainsi que d'une cave en sous-sol.
L'immeuble est divisé en huit logements :

1°) studio n° 22 au rez-de-chaussée à droite côté rue
2°) appartement n° 23 au rez-de-chaussée, au fond sur courette privée
3°) studio n° 24 au 1er étage à gauche du palier côté rue
4°) studio n° 26 au 1er étage, face escaliers côté rue
5°) appartement n° 25 au 1er étage, à droite du palier côté cour
6°) studio n° 27 au 2ème étage, à droite du palier côté cour
7°) studio n° 28 au 2ème étage, à gauche du palier côté rue
8°) studio n° 29, au 2ème étage, face escaliers côté rue

SUR LA MISE A PRIX DE : **45 000 €**

LOT 03 :

COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY - Charente-Maritime :

UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS 17 RUE VALENTIN
cadastré section AE n° 470 d'une contenance de 73ca, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages ainsi que deux caves en sous-sol.
L'immeuble est divisé en six logements :

1°) logement n° 01 (studio) au rez-de-chaussée à gauche de l'entrée
2°) logement n° 02 (studio) au rez-de-chaussée à droite de l'entrée
3°) logement n° 04 (F1) au 1er étage à droite du palier
4°) logement n° 03 (studio) au 1er étage à gauche du palier
5°) logement n° 05 (studio en travaux) au 2éme étage à droite du palier
6°) logement n° 06 (F1) au 2ème étage à gauche du palier

SUR LA MISE A PRIX DE : **28 000 €**

LOT 04 :

COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY - Charente-Maritime :

UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS 26 RUE DE VERDUN
cadastré section AE n° 389 d'une contenance de 92ca composé d'une rez-de-chaussée et de deux étages ainsi que d'une cave et d'une cour intérieure.
L'immeuble est divisé en six logements :

1°) logement n° 07 (inhabitable) au rez-de-chaussée à droite
2°) logement n° 08 (en travaux) au rez-de-chaussée fond du couloir +remise et cour intérieure
3°) logement n° 10 (en travaux) au 1er étage à droite du palier
4°) logement n° 9 au 1er étage à gauche du palier
5°) logement n° 12 (studio en travaux) au 2ème étage à droite du palier
6°) logement n° 11 (studio) au 2ème étage à gauche du palier

SUR LA MISE A PRIX DE : **24 000 €**

LOT 05 :

COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY – Charente-Maritime :

UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS 45 RUE DE VERDUN
cadastré section AE n° 502 d'une contenance de 01a 54ca composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages et d'une cour.
L'immeuble est divisé en sept logements :
1°) studio n° 15 au rez-de-chaussée, à gauche
2°) studio n° 16 au rez-de-chaussée au fond du couloir à gauche

3°) studio n° 21 dans la cour, entrée par le 16 impasse de la Souche
4°) studio n° 17 au 1er étage, côté rue
5°) studio n° 18 au 1er étage, côté cour
6°) studio n° 19 au 2ème étage côté rue
7°) studio n° 20 au 2ème étage, côté cour.

SUR LA MISE A PRIX DE : 42 000 €

Saisi aux requêtes poursuites et diligences de :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHARENTE MARITIME DEUX SEVRES, Société Coopérative à forme anonyme à capital variable de 39 275 729.96 €, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le n° 399 354 810, agissant aux poursuites et diligences de son Directeur et de ses administrateurs, domiciliés en cette qualité au siège social sis 14 rue Louis Tardy 17140 LAGORD venant aux droits de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHARENTE MARITIME DEUX SEVRES dont le siège était 12 Boulevard Guillet Maillet à SAINTES (17)

Ayant pour avocat Maître ROSIER membre de la SCP e.LITIS avocat près le Tribunal de grande instance de SAINTES 08 Square Foch 17100 SAINTES

A L'ENCONTRE DE :

01°) XXX

Où étant et parlant à

2°) YYY
Où étant et parlant à

suivant :

Commandements de payer valant saisie immobilière signifiés par acte de la SCP GUISE NEKADI LHERAUD huissiers de justice à ROYAN le 19.12.2017 à XXX et par acte de la SCP BAHUET CHANY huissiers de justice à COGNAC le 28.12.2017 à YYY

Ces commandements ayant été publiés au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE (02) pour les immeubles de ROCHEFORT le 30.01.2018 vol 2018 S n° 00003 (pour XXX) et le 30.01.2018 vol 2018 S n° 00004 (pour YYY)
Et au service de la publicité foncière de SAINTES (02) pour les immeubles de SAINT JEAN D'ANGELY le 02.02.2018 vol 2018 S n° 00011 (pour XXX) et le 02.02.2018 vol 2018 S n° 00012 (pour YYY)

EN VERTU DE :

- D'un acte authentique notarié en forme exécutoire reçu par Me Mathieu BOIZUMAULT Notaire associé au sein de la SCP André BOIZUMAULT et Mathieu BOIZUMAULT, titulaire d'un Office Notarial à SURGERES (17) en date du 13.05.2008 contenant vente et prêt hypothécaire d'un montant de 855 586 € n° 70005201126 au profit du prêteur de deniers ;
- D'un acte authentique notarié en forme exécutoire reçu par Me Mathieu BOIZUMAULT, Notaire associé au sein de la SCP André BOIZUMAULT et Mathieu BOIZUMAULT, titulaire d'un office notarial à SURGERES (17) en date du 14.03.2009 contenant vente et prêt hypothécaire d'un montant de 200 000 € n° 70006138118 au profit du prêteur de deniers.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

. Prêt n° 70006138118 :

- Capital :	167 760.69 €
- Intérêts au taux annuel de 5.40% :	5 846.34 €
- Pénalités/intérêts/majorations de retard :	235.39 €
- Indemnité conventionnelle de 7% :	11 743.24 €
SOUS TOTAL PRET N° 70006138118 :	**185 585.66 €**

. Prêt n° 70005201126 :

- Capital :	759 892.33 €
- Intérêts au taux annuel de 4.95% :	27 469.14 €
- Pénalités/intérêts/majorations de retard :	1 066.68 €
- Indemnité conventionnelle de 7% :	53 192.46 €

SOUS TOTAL PRET n° 70005201126 : 841 620.61 €

- Emoluments A.444-31 Code de commerce : 660.00 €
- Coût commandement : 1 040.68 €

SOLDE A PAYER : 1 028 906.95 €

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ces commandements contiennent les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

1°) La constitution de **Maître Jean-Paul ROSIER** membre de la **SCP e.LITIS** Avocat au Barreau de SAINTES pour la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE MARITIME - DEUX SEVRES avec élection de domicile en son Cabinet

2°) L'indication de la date et 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 la partie saisie doit payer lesdites 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, la partie saisie sera assignée à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de SAINTES pour voir statuer sur les modalités de la procédure,

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle 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 de la partie saisie 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 la partie saisie en est séquestre,

8°) L'indication que la partie saisie 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,

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 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 de Grande Instance de SAINTES(17),

12°) L'indication que la partie saisie qui en fait préalablement la demande, peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle si 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 ladite loi,

13°) L'indication, si la partie saisie est une personne physique, que si elle s'estime en situation de surendettement, elle a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du Code de la Consommation.

ETANT MENTIONNE QUE :

- assignation a été délivrée à Monsieur XXX par exploit de la SCP GUISE NEKADI LHERAUD huissiers de justice à ROYAN en date du 30.03.2018

- assignation a été délivrée à Madame YYY par exploit de la SCP BAHUET CHANY en date du 29.03.2018

et que dénonciation avec assignation a été délivrée aux créanciers inscrits par exploit de la SCP GUISE NEKADI LHERAUD en date du 03.04.2018

afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le Juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de SAINTES **le MERCREDI 20 JUIN 2018 à 9 heures 30.**

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes aux enchères du Tribunal de Grande Instance de SAINTES sis Place Foch 17100 SAINTES, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désignés :

LOT 01 :

COMMUNE DE ROCHEFORT - Charente-Maritime :

- Un immeuble à usage d'habitation situé en centre-ville, 79 rue Lesson cadastré section AB n° 359 d'une contenance de 01a88ca, composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage ainsi que d'une cour intérieure.

L'immeuble est divisé en six logements :

1°) logement 01 de type F1 au rez-de-chaussée sur rue
2°) logement 02 (env. 34.80m2) au rez-de-chaussée sur cour
3°) logement 03 de type F1 au rez-de-chaussée sur cour
4°) logement 06 (env. 55m2) au premier étage au fond de la cour
5°) logement 05 (env. 43.50m2) au premier étage sur cour
6°) logement 04 (env. 44.50m2) au premier étage sur rue

SUR LA MISE A PRIX DE : **62 000 €**

LOT 02 :

COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY – Charente-Maritime :

UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS 41 RUE DE VERDUN,
cadastré section AE n° 500 d'une contenance de 92ca, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, ainsi que d'une cave en sous-sol.
L'immeuble est divisé en huit logements :

1°) studio n° 22 au rez-de-chaussée à droite côté rue
2°) appartement n° 23 au rez-de-chaussée, au fond sur courette privée
3°) studio n° 24 au 1er étage à gauche du palier côté rue
4°) studio n° 26 au 1er étage, face escaliers côté rue
5°) appartement n° 25 au 1er étage, à droite du palier côté cour
6°) studio n° 27 au 2ème étage, à droite du palier côté cour
7°) studio n° 28 au 2ème étage, à gauche du palier côté rue
8°) studio n° 29, au 2ème étage, face escaliers côté rue

SUR LA MISE A PRIX DE : **45 000 €**

LOT 03 :

COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY - Charente-Maritime :

UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS 17 RUE VALENTIN
cadastré section AE n° 470 d'une contenance de 73ca, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages ainsi que deux caves en sous-sol.
L'immeuble est divisé en six logements :

1°) logement n° 01 (studio) au rez-de-chaussée à gauche de l'entrée
2°) logement n° 02 (studio) au rez-de-chaussée à droite de l'entrée
3°) logement n° 04 (F1) au 1er étage à droite du palier
4°) logement n° 03 (studio) au 1er étage à gauche du palier
5°) logement n° 05 (studio en travaux) au 2éme étage à droite du palier
6°) logement n° 06 (F1) au 2ème étage à gauche du palier

SUR LA MISE A PRIX DE : **28 000 €**

LOT 04 :

COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY - Charente-Maritime :

UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS 26 RUE DE VERDUN
cadastré section AE n° 389 d'une contenance de 92ca composé d'une rez-de-chaussée et de deux étages ainsi que d'une cave et d'une cour intérieure.
L'immeuble est divisé en six logements :
1°) logement n° 07 (inhabitable) au rez-de-chaussée à droite
2°) logement n° 08 (en travaux) au rez-de-chaussée fond du couloir +remise et cour intérieure
3°) logement n° 10 (en travaux) au 1er étage à droite du palier
4°) logement n° 9 au 1er étage à gauche du palier
5°) logement n° 12 (studio en travaux) au 2ème étage à droite du palier
6°) logement n° 11 (studio) au 2ème étage à gauche du palier

SUR LA MISE A PRIX DE : **24 000 €**

LOT 05 :

COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY – Charente-Maritime :

UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS 45 RUE DE VERDUN
cadastré section AE n° 502 d'une contenance de 01a 54ca composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages et d'une cour.
L'immeuble est divisé en sept logements :
1°) studio n° 15 au rez-de-chaussée, à gauche
2°) studio n° 16 au rez-de-chaussée au fond du couloir à gauche
3°) studio n° 21 dans la cour, entrée par le 16 impasse de la Souche
4°) studio n° 17 au 1er étage, côté rue
5°) studio n° 18 au 1er étage, côté cour
6°) studio n° 19 au 2ème étage côté rue
7°) studio n° 20 au 2ème étage, côté cour.

SUR LA MISE A PRIX DE : 42 000 €

COMPLEMENT DE DESCRIPTION :

5 procès-verbaux de description avec photographies ont été dressés par la SCP GUISE NEKADI LHERAUD le 15 MARS 2018 pour l'immeuble de ROCHEFORT et le 22 MARS 2018 pour les immeubles de SAINT JEAN D'ANGELY

Ils sont joints au présent cahier des conditions de la vente.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS :

Un dossier technique immobilier a été établi par la société E.MAIDIAG le 15.03.2018 pour les parties communes et pour les 6 logements de l'immeuble de **ROCHEFORT.**

Ils sont joints au présent cahier des conditions de la vente.

Un dossier technique immobilier a été établi par la société E.MAIDIAG le 22.03.2018 pour les parties communes et pour les 27 logements répartis dans les 4 immeubles de **SAINT JEAN D'ANGELY**.

Ils sont joints au présent cahier des conditions de la vente.

Tous les immeubles ont PLUS DE CINQ ANS.

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT :

POUR ROCHEFORT :

Il a été établi par ROCHEFORT OCEAN - Service assainissement – un certificat de non-conformité assainissement en date du 15 mars 2018.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

BIENS SIS A ROCHEFORT :

Lesdits droits et biens ci-dessus désignés appartiennent en pleine propriété à XXX et Madame YYY pour les avoir acquis de Mr Claude GOUINAUD suivant acte notarié reçu par Me BOIZUMAULT Mathieu, Notaire associé au sein de la SCP André BOIZUMAULT et Mathieu BOIZUMAULT, titulaire d'un officie notarial à SURGERES (17) en date du 14.03.2009 contenant vente et prêt hypothécaire, publié au service de la publicité foncière de ROCHEFORT SUR MER le 24.04.2009 vol 2009 V n° 398.

BIENS SIS A SAINT JEAN D'ANGELY :

Lesdits droits et biens ci-dessus désignés appartiennent en pleine propriété à Mr XXX et Madame YYY pour les avoir acquis de [redacted], suivant acte notarié reçu par Me BOIZUMAULT Mathieu, Notaire associé au sein de la SCP André BOIZUMAULT et Mathieu BOIZUMAULT, titulaire d'un officie notarial à SURGERES (17) en date du 13.05.2008 contenant vente et prêt hypothécaire, publié au service de la publicité foncière de SAINT JEAN D'ANGELY le 09.06.2008 vol 2008 V n° 341 et attestation rectificative de Me Mathieu BOIZUMAULT Notaire à SURGERES du 01.07.2008 publiée le 03.07.2008 à la conservation des hypothèques de ST JEAN D'ANGELY vol 2008P n° 1809.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude à la Conservation des hypothèques.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat puisse être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article 2208, alinéa 2, du Code Civil qui dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi

<u>DEUX ETATS HYPOTHECAIRES</u> certifiés à la date de publication du commandement de payer valant saisie sont joints au cahier des conditions de la vente.

<u>PREEMPTIONS, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES :</u>

<u>BIENS SIS A ROCHEFORT :</u>

Les biens sont situés à l'intérieur d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la commune de ROCHEFORT.

<u>BIENS SIS A ST JEAN D'ANGELY :</u>

Les biens sont situés à l'intérieur d'une zone dans laquelle existe un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune de SAINT JEAN D'ANGELY.

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

<u>CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX</u> :

Pour avoir des précisions sur les conditions d'occupation des différents logements, il convient de se référer aux procès-verbaux de description établis pour chaque logement ainsi qu'à la **liste jointe intitulée « conditions d'occupation des logements ».**

<u>L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.</u>

CLAUSES SPECIALES

I. - Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'article L 13-34-4 du Code de la Santé Publique, édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

L'arrêté préfectoral de Charente-Maritime en date du 28.06.1952, l'arrêté n° 6361538-4/3 du 20.12.1963 ainsi que l'arrêté préfectoral du 10.06.2002 ont déclaré que l'ensemble du département de la Charente-Maritime est classé zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

II. - INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels acquéreurs des dispositions :

- de l'article L. 128-2 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles :
les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité

normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.
En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le Ier Mai 2004.

- de l'article R. 128-2 du même code aux termes desquelles :
les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.
Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un État membre de la Communauté européenne ou d'un autre État partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

III. - Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars l967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant mois d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libre de toute obligation à l'état du syndicat.

À défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de

former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des Conditions de Vente.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

La Vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

Article 1er. - Transmission de propriété

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication définitive, sauf à exercice d'un droit de préemption ou assimilé. Il prendra les biens dans l'état où il se trouveront au jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, en cas de surenchère, dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, vices cachés, vices de constructions, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, alors même que la différence excèderait 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls, sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant. Il est subrogé tant activement que passivement dans tous droits et obligations, réels ou personnels, attachés aux biens appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.

Article 2. - Servitudes

L'adjudicataire, qu'il y ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 et périls, frais et fortune, sans

aucun recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente, la partie saisie ou les créanciers.

Article 3. - Entrée en jouissance

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le fait seul de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette adjudication et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location, selon le paragraphe "a" et pour les parties louées selon le paragraphe "b" du présent article ;

d) Si l'immeuble est occupé en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que du jour de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Article 4. - Contributions et charges

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, dès l'adjudication définitive. Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

Article 5. - Baux et locations

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des locations verbales existantes pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets. Il fera son affaire personnelle pour le temps qui en restera à courir des baux faits par la partie saisie. Toutefois, les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement et qui seraient entachés de fraude pourront être annulés, et ceux postérieurs audit commandement devront l'être si dans l'un ou l'autre cas les créanciers ou l'adjudicataire le demandent. L'adjudicataire sera subrogé aux droits desdits créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les baux qui auraient pu être faits en fraude des droits de ceux-ci.

L'adjudicataire 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. Si ces sommes sont productives d'intérêts au profit des locataires, soit conventionnellement, soit dans les termes de la loi, l'adjudicataire tiendra compte à ses locataires du montant de ces intérêts, soit au taux stipulé soit au taux légal et il en effectuera ce paiement en autant de fractions qu'il y aura de termes de loyer et lors du paiement de chacun de ces termes, en ce qui concerne les intérêts conventionnels et aux époques fixées par la loi en ce qui concerne les intérêts légaux.

Les clauses ci-dessus qui concernent les loyers d'avance imputables sur le ou les derniers termes de la jouissance du locataire ne s'appliquent pas aux termes de loyers qui se paient par anticipation *(termes à échoir)***.**

La déclaration qui en sera faite, soit au cahier des conditions de vente, soit par conclusions, n'enlèvera pas à l'adjudicataire le droit de les toucher dès leur exigibilité sous la condition d'avoir au préalable acquitté les frais de poursuites indiqués à l'article huit ci-après et les droits d'enregistrement et autres du jugement d'adjudication indiqués à l'article sept ci-après, d'avoir régulièrement consigné le prix et d'avoir justifié desdits paiement et consignation. Toutefois, si la partie saisie ou le séquestre des loyers venait à encaisser tout ou partie de ces loyers payables par anticipation, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du recouvrement de ces loyers auprès de la partie saisie ou de leur attribution à son profit des fonds détenus par le séquestre.

L'adjudicataire sera subrogé à ses risques périls et fortune, purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie, tels que ces droits et obligations résultent des divers lois et décrets intervenus en matière de loyers *(notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, demandes en renouvellement en matière de propriété commerciale...)* **qu'il y ait ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des charges et sans que ces derniers puissent être inquiétés ou recherchés à ce sujet. Il supportera seul toutes contestations de quelque nature que ce soit avec les locataires, fermiers ou occupants, qu'elles émanent de ceux-ci ou de lui-même. Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire. L'adjudicataire devra se reporter aux dires éventuels sur les baux et locations à la fin du présent cahier des conditions de vente.**

Article 6. - Assurances et abonnements divers

Le poursuivant n'ayant pu être en mesure de vérifier si l'immeuble mis en vente est ou non assuré, l'adjudicataire sera tenu de le faire assurer dès l'adjudication, contre tous les risques, et notamment

l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce, pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication. En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers inscrits à concurrence du solde dû sur le prix en principal et intérêts. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble, qui auraient pu être souscrits.

Article 7. - Droits d'enregistrement et autres

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres, auxquels l'adjudication donnera lieu. Si l'immeuble présentement vendu hors taxes est soumis au régime de la TVA, mandat est donné à l'adjudicataire de verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur *(partie saisie)* **et à sa décharge, en sus du prix d'adjudication, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être rendu redevable à raison de l'adjudication, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'adjudicataire à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulteraient sera libératoire. Dans le cadre de ce mandat, l'acquéreur est pour le compte du vendeur expressément habilité à déduire la TVA éventuellement payée en amont ou à réclamer la restitution correspondant aux droits à déduction omis. Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf à son recours s'il y a lieu contre le locataire.**

Article 8. - Frais de poursuite

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus de son prix et avant l'expiration du délai d'un mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, les déboursés faits pour parvenir à la vente et à l'adjudication des biens sus désignés, et dont le montant taxé sera déclaré avant l'adjudication.

L'adjudicataire paiera également dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus du prix de l'adjudication, le montant des émoluments et déboursés fixés par le tarif en vigueur. Le titre d'adjudication ne pourra être délivré par le Greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits déboursés et droits visés aux deux précédents alinéas, laquelle quittance demeurera annexée à la minute du jugement d'adjudication. Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais seront supportés par les adjudicataires, au prorata ; seuls entreront en compte pour le partage des frais les lots effectivement vendus.

Article 9. - Levée du titre de vente et publication

Le titre de vente est délivré par le Greffier à l'adjudicataire et, le cas échéant au poursuivant, sur justification du paiement des frais préalables, aux fins de publication à la Conservation des hypothèques compétente.

À défaut de l'accomplissement des formalités de publication par l'adjudicataire, le poursuivant pourra se faire délivrer le titre d'adjudication et procéder lui-même à sa publication, le tout aux frais de l'adjudicataire.

Article 10. - Paiement du prix

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois de l'adjudication devenue définitive, l'adjudicataire sera tenu, impérativement et à peine de réitération des enchères, de consigner le prix par l'intermédiaire de son avocat entre les mains de la CARPA-SAINTES, d'ores et déjà expressément désignée comme Séquestre conventionnel, qui en délivrera reçu.

Passé ce délai, le prix de vente sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix. Le taux légal sera, conformément aux dispositions de l'article 313 du Code monétaire et financier, majoré de cinq points, quatre mois après le prononcé du jugement d'adjudication.

La consignation emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix et arrêtera le cours des intérêts.

La somme séquestrée entre les mains de la CARPA-.SAINTES. produira intérêts au profit du saisi et des créanciers à un taux égal à celui servi pendant cette période par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre à l'occasion de la distribution à une collocation totale ou partielle, il sera autorisé à conserver le prix à hauteur de sa créance, mais il devra les intérêts sur le solde du prix, au taux prévu au présent article, à compter du jour de l'adjudication définitive et jusqu'à la consignation. Il devra cependant aviser Monsieur le Président de la CARPA-SAINTES., par l'intermédiaire de son Avocat, de son intention de bénéficier de la présente clause

En cas de quittance notariée, l'adjudicataire en supportera les frais ainsi que ceux de mainlevée des inscriptions grevant l'immeuble adjugé.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de présenter en temps voulu la somme consignée et les intérêts produits.

Article 11. - Paiement provisionnel

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou au consignataire à être

payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance. Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

À l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- un état sur publication du jugement de vente ;

- et l'état ordonné ;

- le cas échéant l'opposition du syndic de la copropriété.

Article 12. - Prohibition de détériorer l'immeuble

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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. - Titres de propriété

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens saisis, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 14. - Réception des enchères

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par le ministère d'avocats postulants exerçant près le Tribunal de grande instance de SAINTES.

L'Avocat se fera remettre préalablement à la vente, contre récépissé, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 €. Il pourra également solliciter une provision sur ses honoraires et émoluments.

Article 15. - Surenchères

Les surenchères ne pourront être formées et ne seront recevables qu'après remise entre les mains de l'avocat surenchérisseur d'un chèque de banque/une caution bancaire irrévocable du dixième du prix principal de la vente et au jour de la surenchère, le tout à peine de nullité de la surenchère.

La même consignation ou délivrance de caution devra être faite par tous les nouveaux oblateurs.

À peine d'irrecevabilité la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au Greffe du Juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication.

Article 16. - Des commands et des co adjudicataires

La faculté de déclarer command est expressément prohibée par l'article 2207 du code civil en matière de ventes aux enchères.

Les co-adjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

Article 17. - Réitération des enchères

À défaut par l'adjudicataire de payer le prix ou les frais taxés ou de faire la consignation prescrite par l'article 10 ci-dessus, le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers inscrits pourront faire revendre les biens par réitération des enchères, dans les conditions de la première vente forcée.

L'adjudicataire défaillant reste tenu au paiement de la différence entre son enchère, majorée des intérêts courus comme il est dit à l'article 10 ci-dessus, et le prix de la revente si celui-ci est moindre.

Il ne pourra à prétendre à la répétition des sommes qu'il aura acquittées.

Il conservera en outre à sa charge les frais taxés de l'audience à laquelle il s'est porté adjudicataire.

L'adjudicataire sur réitération des enchères entrera en jouissance dans les conditions stipulées à l'article 3 qui précède. Il devra consigner le prix dans les conditions fixées au présent Cahier des conditions de vente.

Il devra faire publier son jugement d'adjudication dans les termes de l'article 9 ci-dessus et sera tenu de se conformer aux clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente, en tant qu'elles ne contiennent aucune disposition contraire au présent article.

Article 18. - Attribution de juridiction

Le Juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de SAINTES sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Article 19. - Élection de domicile

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance SAINTES pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication ce domicile sera élu de droit au cabinet de l'avocat qui aura poussé la dernière enchère.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de grande instance de SAINTES.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants cause.

Article 20. - Mises à prix

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sr les mises à prix suivantes fixées par le poursuivant :

- **LOT 01** : **IMMEUBLE DE ROCHEFORT :**

  62 000 € (SOIXANTE DEUX MILLE EUROS)

- **LOT 02** : **IMMEUBLE DE ST JEAN D'ANGELY – 41 rue de Verdun :**

  45 000 € (QUARANTE CINQ MILLE EUROS

- **LOT 03** : **IMMEUBLE DE ST JEAN D'ANGELY – 17 rue Valentin :**

  28 000 € (VINGT HUIT MILLE EUROS)

- **LOT 04** : **IMMEUBLE DE ST JEAN D'ANGELY - 26 rue de Verdun :**

  24 000 € (VINGT QUATRE MILLE EUROS)

- **LOT 05** : **IMMEUBLE DE ST JEAN D'ANGELY – 45 rue de Verdun :**

  42 000 € (QUARANTE DEUX MILLE EUROS)

Article 22

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance de SAINTES.

Ainsi fait et dressé par Maître ROSIER avocat poursuivant

Fait à SAINTES, le 03 AVRIL 2018

Maître ROSIER, avocat