

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de SAINTES siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

En un seul lot,

Une maison sise à MARNIGNAC (Charente-Maritime) 5 route de Jonzac cadastrée section AB numéros 325 lieudit « 5 rte de Jonzac » pour 9 a 4 ca et 326 lieudit « chez Nicot » pour 13 a 95 ca.

Plus amplement désignée ci-après.

Aux requête, poursuites et diligences de :

La Société HOIST FINANCE AB, Société Anonyme de droit suédois immatriculée au RCS de STOCKHOLM sous le n°556012-8489, ayant son siège social situé BOX 7848 10399 STOCKHOLM (Suède), au capital de 29.767.666,663000 SEK, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le n°843.407.214 ayant son siège social 165 avenue de la Marne WLC - Bâtiment 1 59700 MARCQ EN BAROEUL, venant aux droits du CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1.331.400.718,80 € ayant son siège social à PARIS (75013) 182 avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542.029.848, suivant acte de cession de créances en date du 9 juin 2022 rapporté dans deux procès-verbaux de constat établis par la SCP THOMAZON AUDRANT BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS en date des 14 juin et 4 juillet 2022, ainsi qu'un extrait de l'annexe à l'acte de cession visant nommément Monsieur Sébastien COTTEREAU et Madame Aline CLEMENT

Ayant pour avocat Maître Magalie ROUGIER de la SCP ROUGIER VIENNOIS FERNANDES, avocat au Barreau de Saintes, demeurant 18 boulevard Guillet Maillet à SAINTES (17100)

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE

La grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Sophie GIRERD-DENIS, Notaire à Royan (Charente Maritime), en date du 11 janvier 2018, contenant de deux prêts par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, aux droits duquel se trouve désormais la société HOIST FINANCE AB, à Monsieur Sébastien COTTEREAU et Madame Aline Aimée Anna Marie-Thérèse CLEMENT ci-après nommés d'un montant de 84.765 € au titre du prêt principal et de 56.510,54 € au titre du prêt à taux 0, productif d'intérêts, enregistré.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SELARL MORIN RENARD, Commissaire de Justice à SAINT-JEAN-D'ANGELY, en date du 6 décembre 2022 fait signifier commandement valant saisie immobilière

à :

Monsieur Sébastien COTTEREAU, pacsé avec Madame Aline Aimée Anna Marie-Thérèse CLEMENT, de nationalité Française, né le 28/01/1983 à SAINTES (17100), domicilié 5 route de Jonzac - 17800 MARIGNAC

Madame Aline Aimée Anna Marie-Thérèse CLEMENT, pacsée avec Monsieur Sébastien COTTEREAU, de nationalité Française, née le 10/10/1982 à EVREUX (27000), domiciliée 5 route de Jonzac - 17800 MARIGNAC

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Avocat constitué sus dénommé et domicilié.

- la somme de 99.198,41 € au titre du prêt principal et 57.012,00 € au titre du prêt à taux 0 montant des sommes dues valeur au 4 novembre 2022 selon décomptes joints
- les intérêts postérieurs au 4 novembre 2022 jusqu'à parfait paiement pour mémoire, au taux de 2,35 % l'an au titre du prêt principal et de 0 % l'an au titre du prêt à taux 0

Les intérêts moratoires seront calculés au taux de 2,35 % l'an au titre du prêt principal et de 0 % l'an au titre du prêt à taux 0

dus en vertu de l'acte notarié susvisé.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service De La Publicité Foncière De Saintes 1 pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service De La Publicité Foncière De Saintes 1 en date du 25 janvier 2023 sous la référence sous les références 1704P04, volume 2023 S numéro 00005.

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du 19 avril 2023 à 09 heures 30 par acte de la SELARL MORIN RENARD, Commissaire de Justice à SAINT-JEAN-D'ANGELY

Dossier : COTTEREAU
ID Crédit : 519534
Cust. Code : 1809693



Décompte des sommes dues à HOIST FINANCE AB venue aux droits de CREDIT FONCIER DE France
Date d'arrêt du décompte : 04/11/2022

Origine de la créance:

Pret notarié du 11/01/2018 d'un montant initial de 84 765,00 € remboursable en 360 mensualités au taux contractuel de 2,35%

Date d'exigibilité prononcée: 15/11/2020

Date d'arrêt des Intérêts : 04/11/2022

RUBRIQUES	Montant en euros
Solde débiteur au 15/11/2020	4 893,00
Capital restant du au 15/11/2020	84 765,00
Principal exigible à la Date d'exigibilité du 15/11/2020	89 658,00
Indemnité d'exigibilité de 7,00% calculée sur le capital restant dû	5 933,55
Montant des sommes exigibles à la Date d'exigibilité du 15/11/2020	95 591,55
Intérêts contractuels au taux fixe de 2,22% à compter du 15/11/2020 au 04/11/2022 calculés sur le capital restant dû de 84765,00 € réduit des paiements imputables	3 606,86
Frais de Procédure de saisie immobilière	0,00
Sous-total exigible avant paiements Intermediaires	99 198,41
Total des paiements effectués du 16/11/2020 au 04/11/2022	0,00
• Dont Imputation au poste Intérêts	0,00
• Dont Imputation au poste Frais & Accessoires	0,00
• Dont Imputation au poste Principal	0,00
Frais de Justice a échoir (Pour Mémoire) Article 700	Mémoire 0,00
TOTAL EN EUROS PROVISOIREMENT ARRETE AU 04/11/2022 Sauf mémoire, erreur ou omission et sous réserve des intérêts postérieurs, des frais et des cotisations d'assurance (le cas échéant) dus jusqu'au jour du remboursement définitif	99 198,41
Certifié Conforme et sincère, Paris le 04/11/2022	

Dossier : COTTEREAU
ID Crédit : 433534
Cust. Code : 1808693



Décompte des sommes dues à HOIST FINANCE AB venue aux droits de CREDIT FONCIER DE France
Date d'arrêt du décompte : 04/11/2022

Origine de la créance:

Pret notarié du 11/01/2018 d'un montant initial de 56 510,00 € remboursable en 300 mensualités au taux contractuel de 0,00%

Date d'exigibilité prononcée: 15/11/2020

Date d'arrêt des intérêts : 04/11/2022

RUBRIQUES	Montant en euros
Solde débiteur au 15/11/2020	502,00
Capital restant dû au 15/11/2020	56 510,00
Principal exigible à la Date d'exigibilité du 15/11/2020	57 012,00
Indemnité d'exigibilité de 0,00% calculée sur le capital restant dû	0,00
Montant des sommes exigibles à la Date d'exigibilité du 15/11/2020	57 012,00
Intérêts contractuels au taux fixe de 0,00% à compter du 15/11/2020 au 04/11/2022 calculés sur le capital restant dû de 56510,00 € réduit des paiements imputables	0,00
Frais de Procédure de saisie immobilière	0,00
Sous-total exigible avant paiements intermédiaires	57 012,00
Total des paiements effectués du 16/11/2020 au 04/11/2022	0,00
• Dont imputation au poste Intérêts	0,00
• Dont imputation au poste Frais & Accessoires	0,00
• Dont imputation au poste Principal	0,00
Frais de Justice à échoir (Pour Mémoire) Article 700	Mémoire 0,00
TOTAL EN EUROS PROVISOIREMENT ARRETE AU 04/11/2022 Sauf mémoire, erreur ou omission et sous réserve des intérêts postérieurs, des frais et des cotisations d'assurance (le cas échéant) dus jusqu'au jour du remboursement définitif	57 012,00
Certifié Conforme et sincère, Paris le 04/11/2022	

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

COMMUNE DE MARIGNAC (CHARENTE MARITIME)

Une maison sise 5 route de Jonzac cadastrée section AB numéros 325 lieudit « 5 rte de Jonzac » pour 9 a 4 ca et 326 lieudit « chez Nicot » pour 13 a 95 ca, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée / salon, cuisine, chambre, laverie, salle de bains avec wc,
- à l'étage : palier, grenier, trois chambres, salle d'eau avec wc,
- surface habitable : 148,05 m²
- garage, préau, atelier et plusieurs petites dépendances,
- jardin.

ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation établi par la SELARL MORIN RENARD, Commissaire de Justice à SAINT-JEAN-D'ANGELY en date du 13 janvier 2023 ci-après annexé,

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

SELARL MORIN RENARD



Commissaires de Justice Associés
près la Cour d'Appel de POITIERS

15 & 17 Faubourg Taillebourg
BP. 14
17 412 SAINT JEAN D'ANGELY

Tél : 05 46 32 04 98
Fax : 05 46 32 11 28
Mail : morin.renard.hj17@orange.fr

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
ET LE TREIZE JANVIER A 10 HEURES 00

A LA REQUETE DE :

LA Société HOIST FRANCE AB, Société Anonyme de droit suédois immatriculée au RCS de STOCKHOLM sous le n°556012-8489, ayant son siège social situé BOX 7848 10399 STOCKHOLM (Suède), prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le n°843.407.214 ayant son siège social 165 avenue de la Marne WLC – Bâtiment 1 59700 MARCQ EN BAROEUL, venant aux droits du CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA, ayant son siège à PARIS (75013) 182 avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, suivant acte de cession de créances en date du 9 juin 2022 rapporté dans deux procès-verbaux de constat établis par la SCP THOMAZON AUDRANT BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS en date des 14 juin et 4 juillet 2022, ainsi qu'un extrait de l'annexe à l'acte de cession visant nommément Monsieur Sébastien COTTEREAU et Madame Aline CLEMENT

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Laquelle m'expose par l'intermédiaire DE maître BUISSON Paul, BUISSON & ASSOCIES 29, rue Pierre Butin 95300 PONTOISE et au cabinet de Maître Magalie ROUGIER membre de la SCP ROUGIER VIENNOIS FERNANDES, Avocat au barreau de Saintes, demeurant 18 Boulevard Guillet Maillet 17100 SAINTES :

Je vous requiers à l'effet de dresser un Procès Verbal de Description d'un immeuble situé à MARIGNAC (17800), 5 route de Jonzac, propriété de Monsieur COTTEREAU Sébastien et Madame CLEMENT Aline.

Déférant à cette réquisition,

Je Maître MORIN Stéphane, Commissaire de justice associé près la Cour d'Appel de POITIERS, membre de la SELARL MORIN RENARD, y demeurant 15-17, Faubourg Taillebourg 17412 SAINT JEAN D'ANGELY soussigné,

Me suis rendu sis 5 route de Jonzac 17800 MARIGNAC

Où là étant en présence de :

- Monsieur COTTEREAU Sébastien, le propriétaire
- Un technicien EAU 17, agence Haute Saintonge.
- Monsieur LANDAIS Thierry, société E MAIDAIG

J'ai procédé et constaté ainsi qu'il suit :

DESCRIPTION GENERALE

Il s'agit un ensemble immobilier comprenant une parcelle cadastrée AB n°325 pour 9 ares 4 centiares sur laquelle repose la maison d'habitation et les dépendances puis la parcelle cadastrée AB n°326 pour 13 ares 95 centiares avec un grand jardin.

Le propriétaire m'expose que la grande parcelle de jardin, AB n°326 est constructible et que l'alimentation en électricité est déjà prévue.

La propriété se situe au niveau du centre bourg de MARIGNAC à proximité de La Mairie et de la boulangerie, le long de la route départementale.

La route est en bon état général tout comme le trottoir. Des éclairages de dernière génération ont été installés de chaque côté.

La maison est un ancien relais puis restaurant transformé en habitation et en cours de rénovation.



SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Marignac comprend environ 400 habitants.

Elle est située sur la D142 reliant Pons à Jonzac. Ces deux communes lui procurent toutes les infrastructures scolaires, commerciales, sportives...

L'immeuble est implanté sur cette route principale dans le bourg.

DESCRIPTION EXTERIEURE

Côté rue, la propriété est délimitée par une murette basse, crépie sur l'ensemble. Elle est surmontée d'une rambarde en métal aussi bien côté gauche que côté droit.





Au niveau de la parcelle de jardin, la limite se fait par un muret de soutènement ancien crépi. Je constate qu'il penche légèrement du côté de la route.

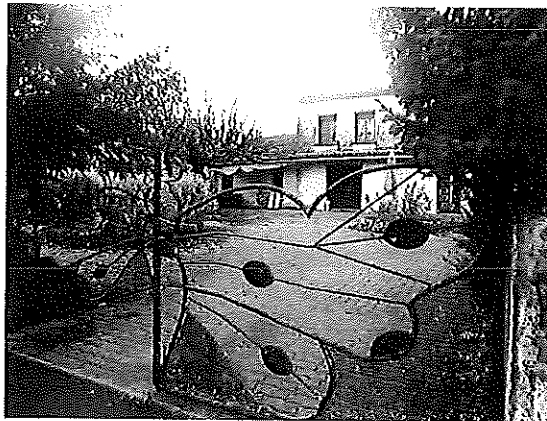
Je constate l'absence de clôture grillagée







En partie centrale, l'accès à la propriété, se fait par un portail en fer forgé motif papillon, légèrement rouillé. Il est toutefois en bon état général.



J'accède à une grande cour sur le devant de la maison recouverte de pavés autobloquants.



De chaque côté, je constate la présence de deux grands espaces comprenant des arbres et des zones paysagées avec de grands bacs à fleurs.





En partie centrale, je constate la présence d'un parterre avec des plantations.



Côté gauche, la limite de propriété se fait par un muret surmonté d'un grillage. Il donne sur un chemin communal puis sur une maison d'habitation.



Côté droit, à l'extrémité de la parcelle de jardin, la limite se fait par un grillage donnant sur la propriété voisine avec des haies.

Sur le devant de la maison, de chaque côté une arche en pierre.

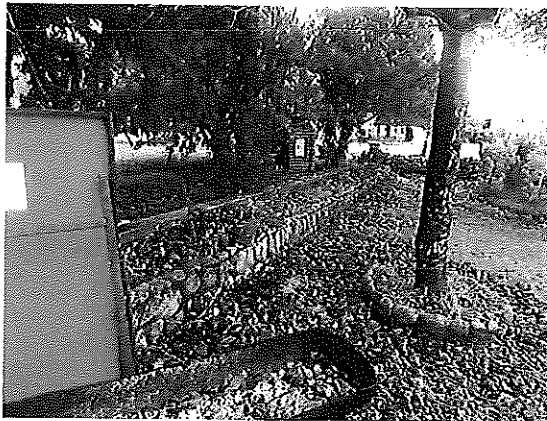
Côté gauche, cette arche est pleine.



Côté droit, cette arche permet d'accéder à la parcelle de jardin.



Afin de délimiter la partie cour du jardin, il existe un grand bac à fleurs avec un petit muret.



La façade principale est recouverte d'un crépi ancien recouvert de lichens. Elle est en assez bon état général.

Le soubassement est recouvert de pierre sculptée sur l'ensemble.

Je constate la présence de cinq fenêtres à l'étage.

En partie basse, elle comprend quatre fenêtres, une grande porte-fenêtre donnant sur la cuisine, une porte d'entrée neuve, et à l'extrême droite, une porte de garage ancienne en bois.



Concernant la toiture, les tuiles sont recouvertes de lichen. Toutefois, la planimétrie est correcte.

Sur le devant, je constate la présence d'une avancée qui court sur toute la largeur de la maison.

Toutes les ouvertures ont été changées, excepté la porte de garage.

En passant par l'arche située à droite, j'accède à la parcelle de jardin ainsi qu'au pignon, à l'arrière de la maison et aux dépendances.

La parcelle AB n°326 est arborée.

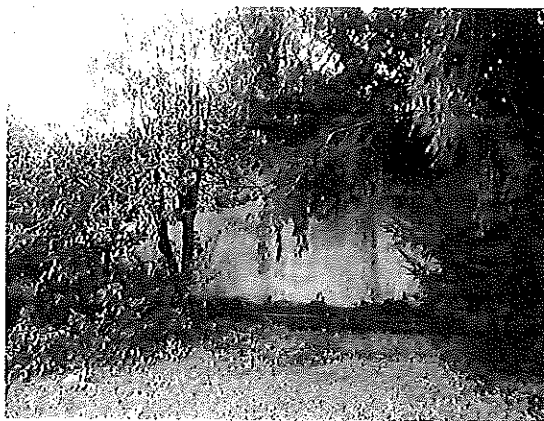




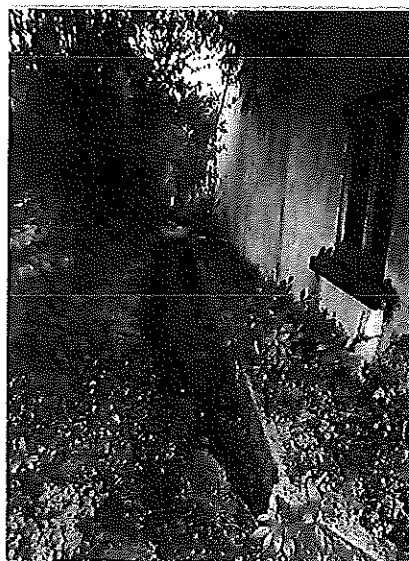
Sur l'arrière de la maison, je constate la présence d'un ensemble de dépendances et notamment un préau.



Le pignon droit est caché par la végétation. Il est recouvert d'un crépi ancien en bon état général.

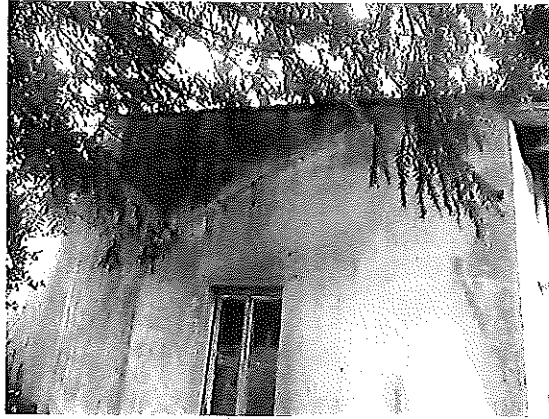


Le long de ce pignon, je constate la présence d'un trottoir et de jardinières.



Ce pignon comprend une fenêtre en bois.

Je constate la présence de fissures.



J'accède à l'arrière de la maison.





A l'extrémité du passage, je constate la présence du chemin communal.

Je constate l'absence de grillage ou de portail permettant de clôturer la propriété.



Ce chemin communal dessert un grand jardin n'appartenant pas à la propriété.



Le second pignon est recouvert d'un crépi ancien en assez bon état général. Je constate la présence de petites fissures de structure.



Concernant le corps d'habitation principale, depuis l'arrière, je constate que les toitures sont en bon état excepté la toiture de l'appentis situé à droite, qui présente un affaissement. Toutefois, les tuiles sont en bon état, juste recouvertes de lichens.



La façade arrière est recouverte d'un crépi ancien.





La première porte donne sur une pièce où sont entreposés des vélos.

LE GARAGE A VELO

Plafond

Des boiseries avec une volige.



Murs

Un enduit brut.

Sol

Une chape en béton.

Equipements

Une fenêtre sur le pignon.

Une fenêtre donnant sur la façade arrière.

Une porte d'accès en bois.



LA DEPENDANCE 2

Plafond

Une volige.

Murs

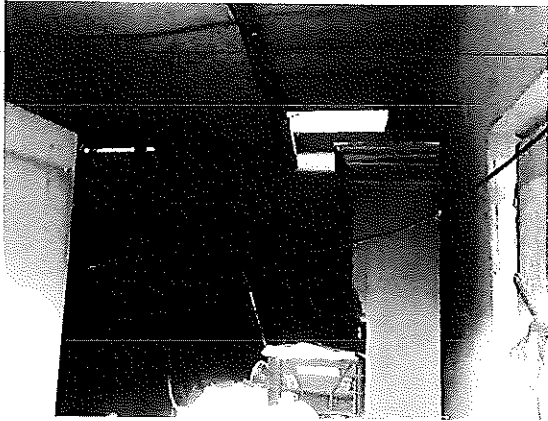
Du ciment brut sur l'ensemble.

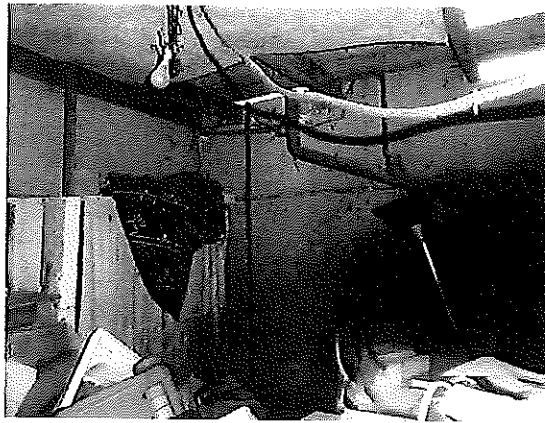
Sol

Une chape en béton.

Equipements :

Une porte d'accès en bois.





J'accède ensuite à un petit préau avec au-dessus le grenier à foin.



En partie centrale, je constate la présence de la cuve à fioul ainsi que de la chaudière. Elle est en état de fonctionnement.



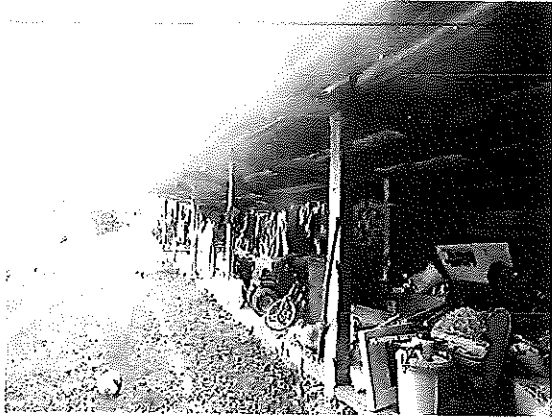
Ensuite, la partie habitation avec la salle d'eau et au-dessus le grenier.



En face, il existe un long toit avec à l'arrière un mur en parpaing et au sol, une chape en béton.

La charpente est soutenue par des piliers en béton. La toiture est constituée de plaques de tôles ondulées.

A l'extrémité droite, un poulailler.





DESCRIPTION INTERIEURE

A l'extrême droite, sur la façade principale, le garage est accessible par une porte ancienne en bois. Il s'agit de la seule porte qui n'ait pas été changée.

LE GARAGE



Plafond

Un plâtre avec un point lumineux.



Murs

Du plâtre sur l'ensemble.

Sol

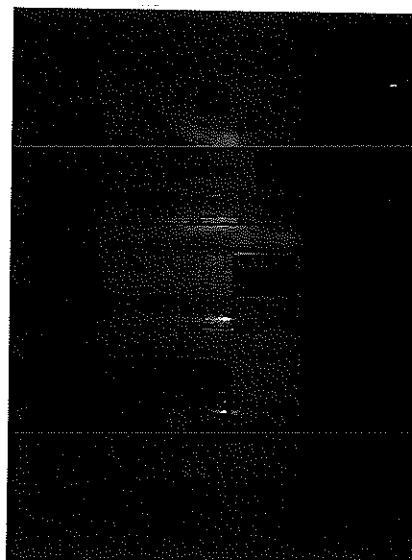
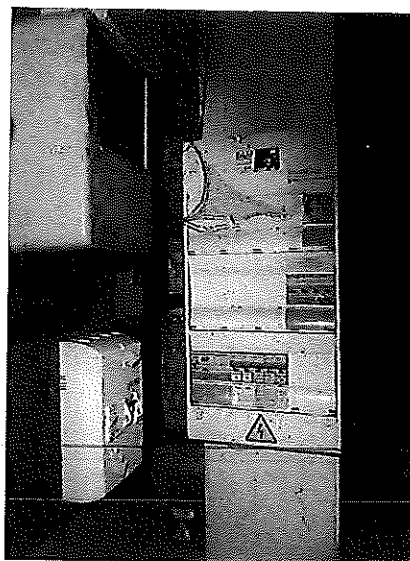
Une chape en béton.

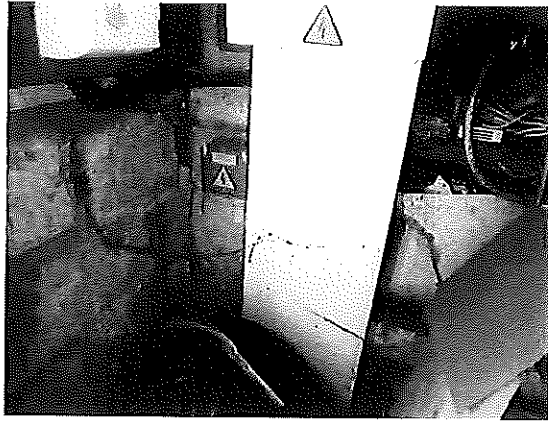
Equipements

En-dessous, une cave.

A droite, le compteur, le disjoncteur et le tableau électrique récent.

Une prise pour groupe électrogène.





Ensuite, j'accède à l'intérieur de la maison par une porte en aluminium gris récente.



L'ENTREE



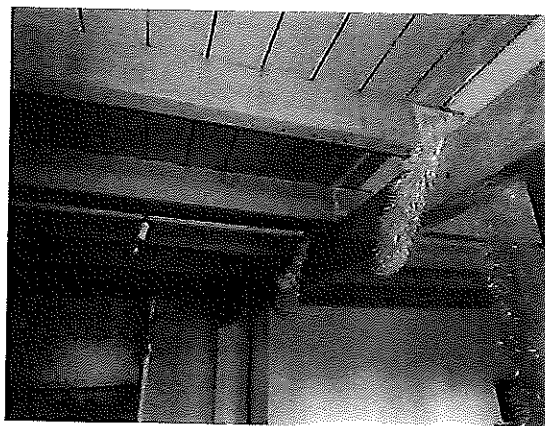
Je constate que l'entrée a été modifiée par la suppression du mur de cloisonnement avec le salon.

L'ENTREE-SALON

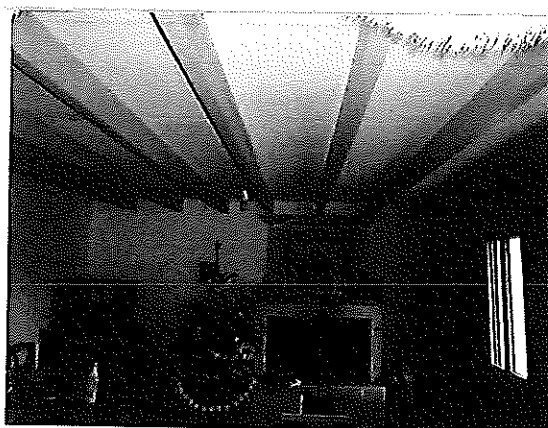
Plafond

Des boiseries sur l'ensemble.

Côté entrée, la peinture est ancienne.

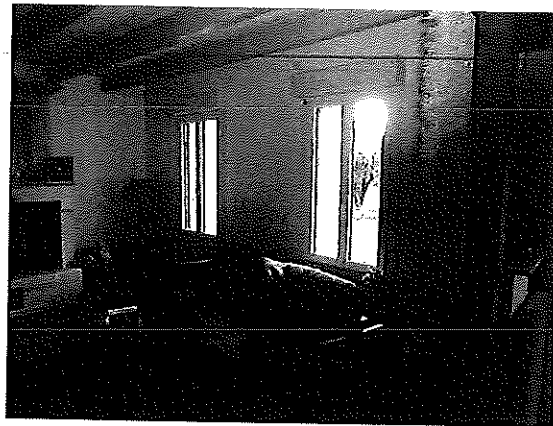
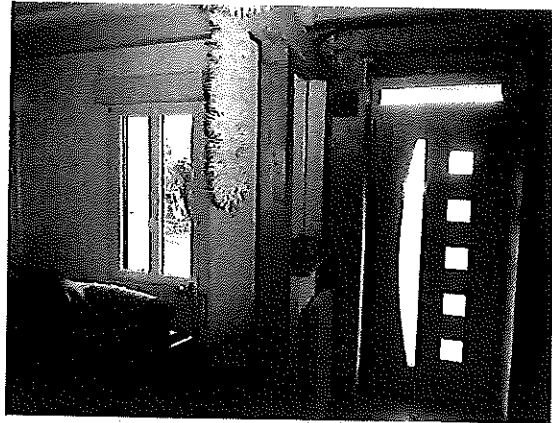


Côté salon, les poutres sont peintes ton gris et les interstices en blanc.



Murs

Le mur de façade est en brique, recouvert d'un plâtre. Il est peint en blanc.

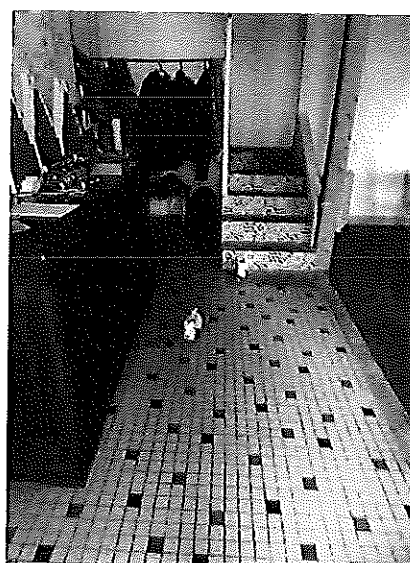


Le mur pignon et celui du fond sont également peints en blanc.
 Le mur gauche, côté entrée, est en pierre apparente rejointoyée.



Sol

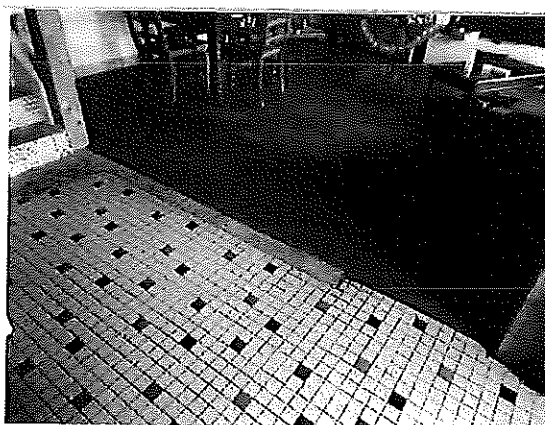
Côté entrée, il est recouvert d'un carrelage ancien.



Côté salon, il est recouvert d'un parquet ancien.



La jonction entre le salon et l'entrée sera à reprendre.



Equipements

Une imposte fixe au-dessus de la porte d'entrée.

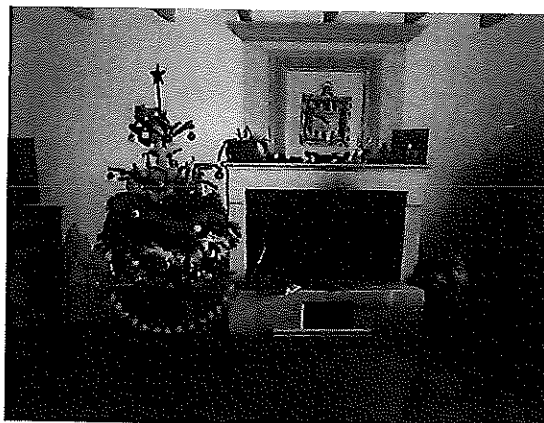
Donnant sur la façade principale, deux fenêtres en PVC double vitrage. Elles sont équipées de volets roulants électriques en aluminium.



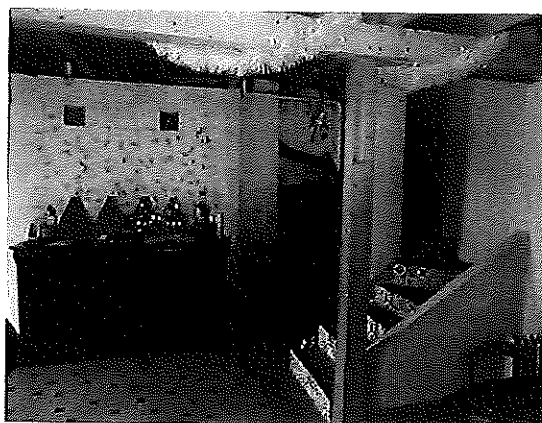
Dans l'entrée, un radiateur de chauffage central,

Dans le salon, sous chaque fenêtre, un radiateur de chauffage central.

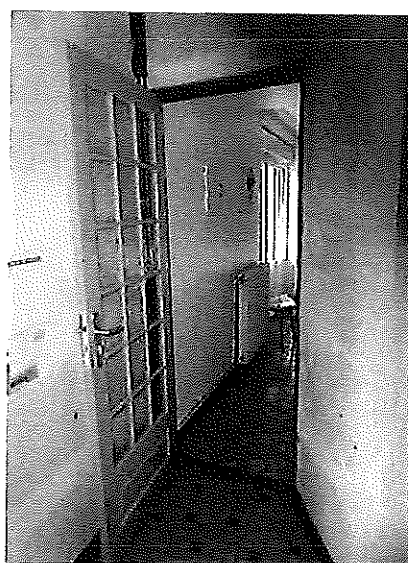
Sur le mur pignon, une cheminée ancienne équipée d'un insert.



Au niveau de l'entrée, en cours de rénovation, la trémie de l'escalier a été peinte en blanc. Des poutres de renfort ont été apposées de chaque côté avec la création d'un comptoir au niveau de la porte d'entrée.



Depuis l'entrée, immédiatement à gauche, par une porte en bois ancienne, j'accède à la cuisine.



LA CUISINE

Plafond

Un plâtre recouvert d'une toile de verre peinte en blanc avec des moulures sur le pourtour et une rosace en partie centrale. L'ensemble est en bon état général.



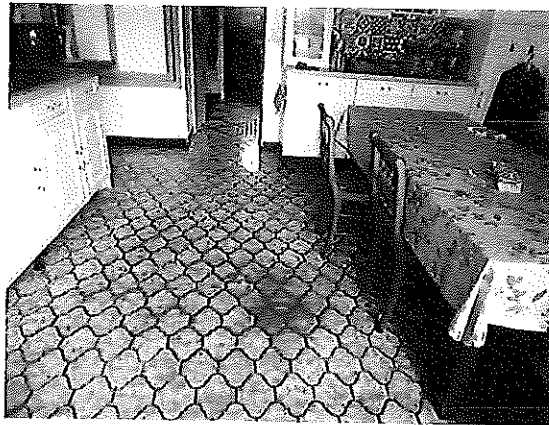
Murs

Côté façade principale, le mur est en brique recouvert de plâtre peint en blanc.

Le reste est recouvert d'une toile de verre peinte en blanc.

Sol

Un carrelage ancien, usé en partie central.



Equipements

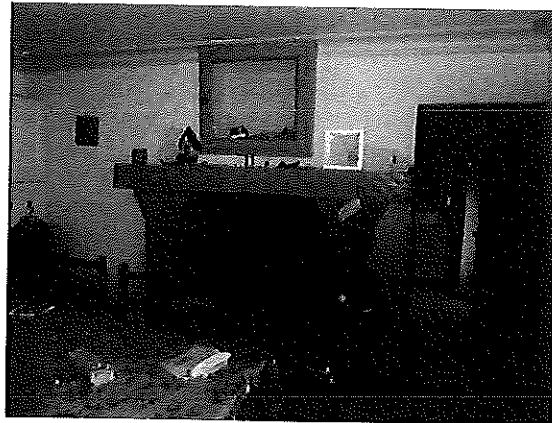
Une porte fenêtre en PVC double vitrage avec un pan fixe côté droit et deux ouvrants côté gauche. Elle est équipée d'un volet électrique en aluminium.



Un radiateur de chauffage central.

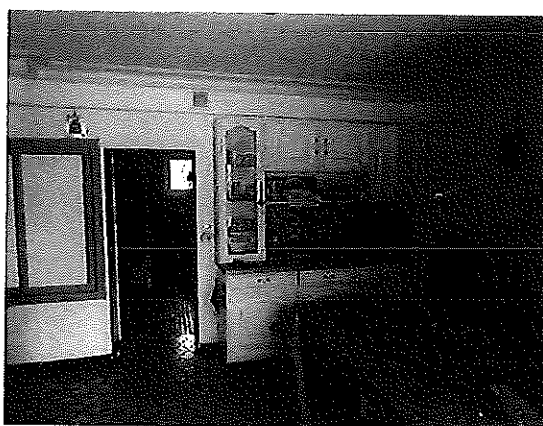


Immédiatement à droite en entrant, une cheminée ancienne, très profonde avec un tablier en bois et briquettes.





Sur les murs de droite et au fond, une cuisine aménagée avec un comptoir en mélaminé moderne et des meubles blancs.



Une crédence en carreaux de ciment récents.



A l'extrémité, par un mur très épais, j'accède à une grande chambre.



LA CHAMBRE 1



Plafond

Du plâtre recouvert d'une toile de verre peinte en blanc.

Murs

Le mur tête de lit est peint en gris. Le reste est peint en blanc. L'ensemble est en bon état.



Sol

Un parquet.

Equipements

Donnant sur la façade principale, deux fenêtres en PVC double vitrage, équipées de volets électriques en aluminium gris.



L'installation électrique a été revue avec notamment les deux commandes des volets
Un radiateur de chauffage central.

De retour dans la cuisine, par un mur épais et une porte isoplane, j'accède à un réduit.

LE REDUIT



Plafond

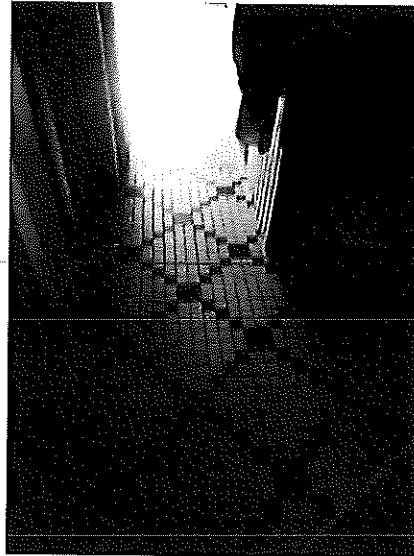
Des boiseries avec un point lumineux, une bouche de ventilation.

Murs

Un enduit ancien.

Sol

Un carrelage ancien à damiers, en bon état général.



Equipements

Un tableau électrique.



Un radiateur de chauffage central.



Une fenêtre en bois, vitrage opacifié, qui donne dans le préau situé à l'arrière.

J'accède ensuite par une porte isoplane à une seconde pièce.

LA LAVERIE

Plafond

Un plâtre peint en blanc.

Murs

Un enduit ancien.

Sol

Un carrelage un peu plus récent.



Equipements

Immédiatement à droite, un placard.



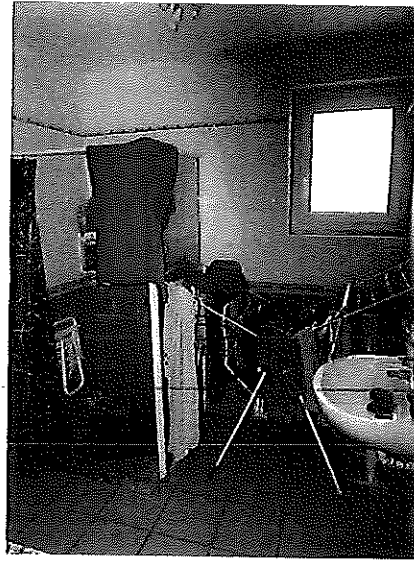
Au fond à droite, le nécessaire pour une machine à laver, surmonté d'une crédence. L'ensemble est en cours de rénovation.



Une porte de service en PVC qui donne sur l'extérieur et sur l'arrière de la maison.

J'accède ensuite à une salle d'eau. Elle donne sur l'arrière de la maison.

LA SALLE DE BAIN



Plafond

Il est peint en blanc.

Murs

Ils sont intégralement faïencés.

Sol

Un carrelage bleu.

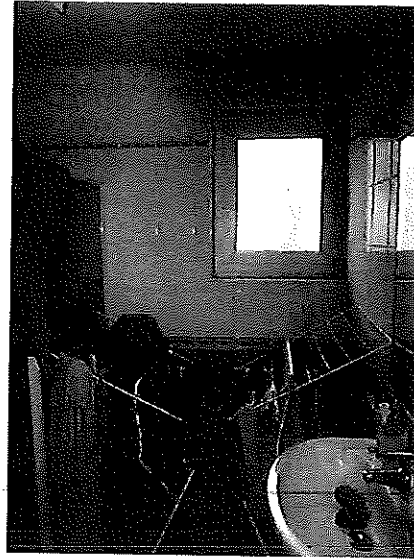


Equipements

Immédiatement à droite en entrant, un lavabo surmonté d'un miroir.

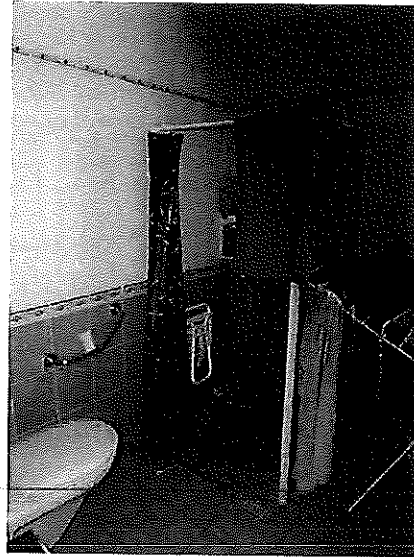
Un radiateur de chauffage central.

Une fenêtre en PVC avec vitrage opacifié, donnant sur la façade arrière.



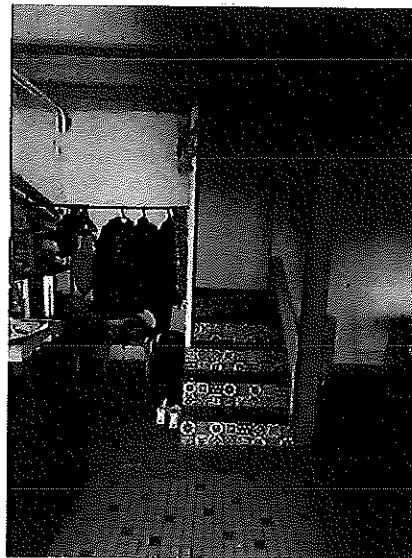
Une douche à l'italienne.



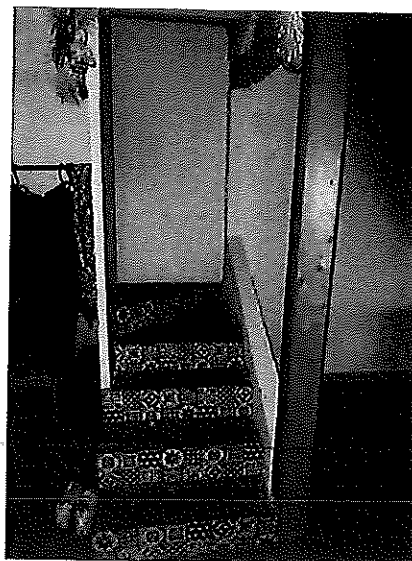


Sur la gauche, un bloc WC de type Gébérít.

De retour dans l'entrée, par le biais d'un escalier dont les contremarches ont été recouvertes de carrelage récent imitation carreaux de ciments, j'accède à l'étage.



Les marches de l'escalier sont en béton.



Les murs de la cage d'escalier sont recouverts d'un enduit ancien.



J'accède à un grand palier qui dessert l'ensemble des chambres et la salle d'eau

LE PALIER

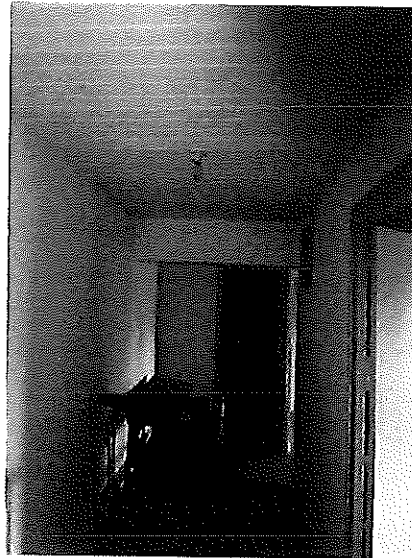


La trémie est sécurisée par une rambarde en bois.



Plafond

Un plâtre puis un lambris sur la deuxième partie, l'ensemble est peint en blanc.

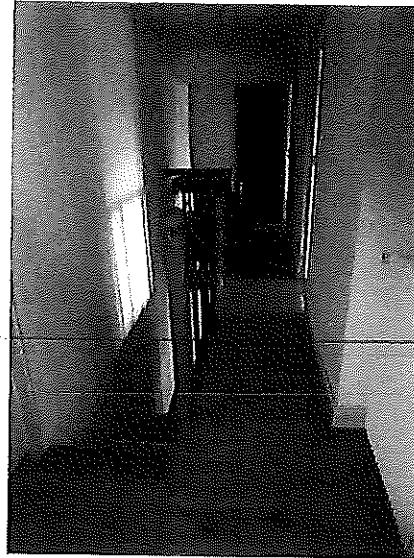


Murs

Ils sont peints en blanc.

Sol

Un parquet en pin en bon état général.

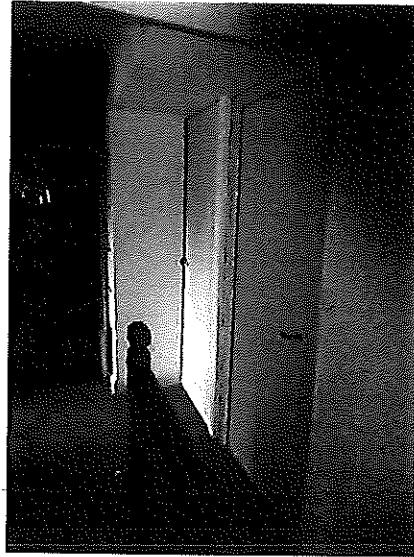


Equipements

L'installation électrique a été revue.

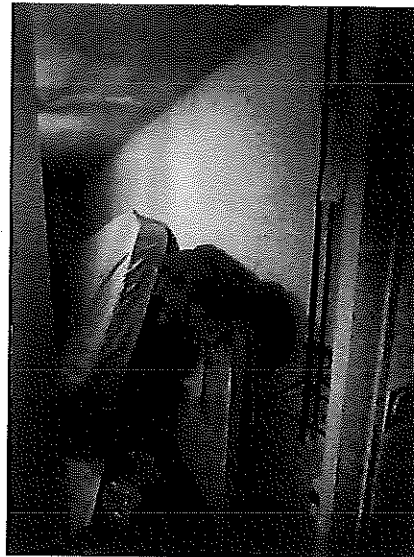
Un radiateur de chauffage central.

Immédiatement en sortant de l'escalier, à droite, deux portes.



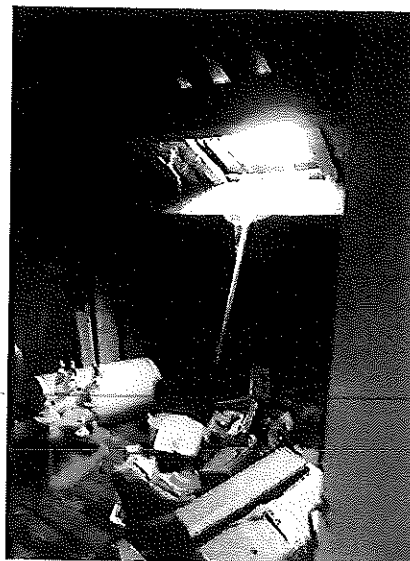
UN REDUIT

Il s'agit d'un grand placard.



La deuxième porte à droite, donne sur un grenier.

LE GRENIER



Plafond

Il laisse apparaître la charpente et la toiture. Il n'est pas isolé.

Murs

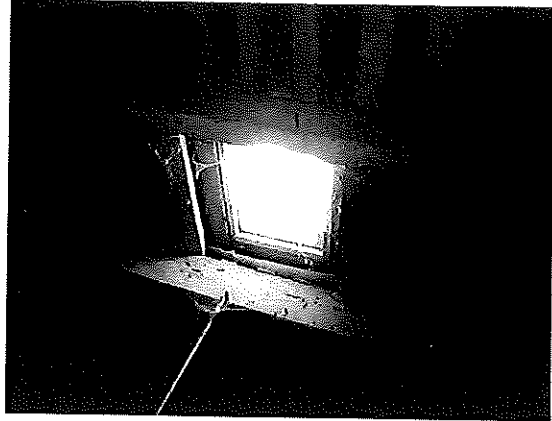
Ils sont bruts.

Sol

Un parquet ancien.

Equipements

Une fenêtre de toit récente.



Un ballon d'eau chaude.



Une fenêtre ancienne en bois donnant sur l'arrière de la maison.



Cette pièce est à usage de grenier mais peut-être transformée en chambre avec isolation et rénovation.

De retour sur le palier, à l'extrémité, je constate que l'extrémité du couloir a été obstruée par une bibliothèque.



Par la première porte à gauche donnant sur façade, j'accède à la première chambre de l'étage.



LA CHAMBRE 2 (ROSE)

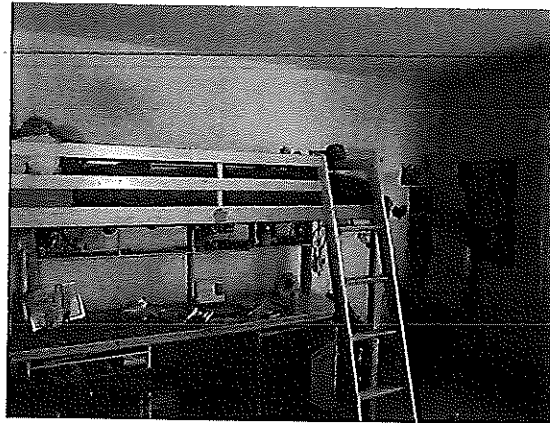
Plafond

Il est recouvert d'un plâtre peint en blanc avec une trappe de visite. Il est en bon état général.



Murs

Le mur de gauche est peint en blanc, les autres en rose. Ils sont en très bon état.



Sol
Un parquet en pin ciré en très bon état.



Equipements

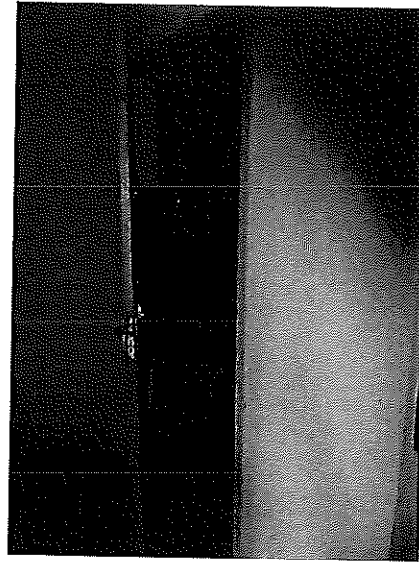
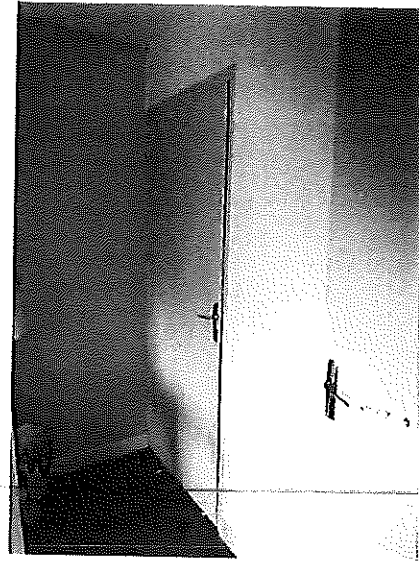
Deux fenêtres en PVC double vitrage, donnant sur la façade principale.



En-dessous, deux radiateurs de chauffage central.

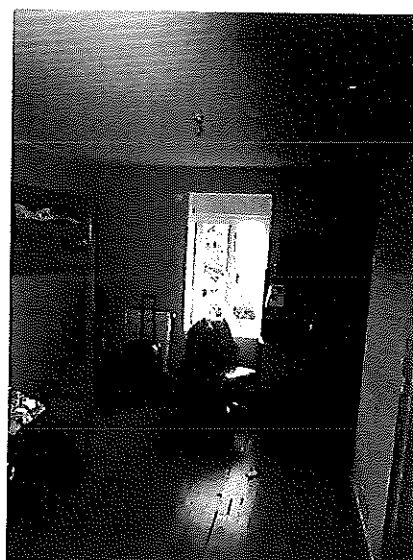
A droite en entrant, un espace placard comprenant une penderie. Il s'agit de l'extrémité du couloir vue précédemment, condamnée par la bibliothèque.

A l'intérieur du placard, des pavés de verre apportent de la lumière naturelle.





LA CHAMBRE 3

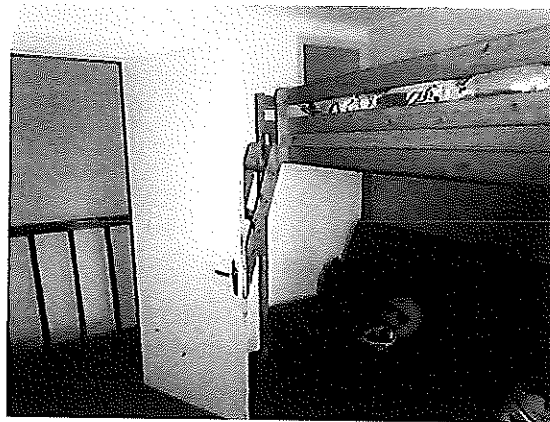


Plafond
Il est recouvert d'un lambris peint en blanc.



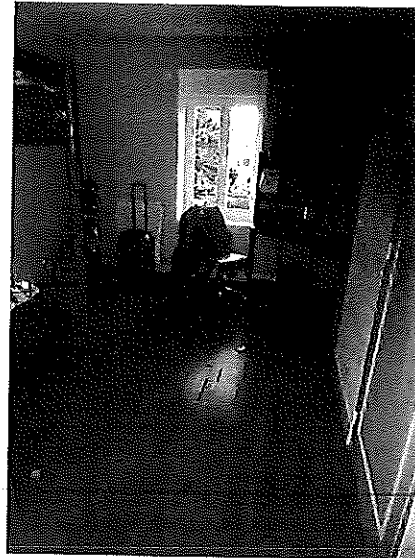
Murs

Ils sont peints ton parme. Le mur de cloisonnement avec le palier est peint en blanc.



Sol

Un parquet en pin ciré en bon état général.



Equipements

Une fenêtre en PVC double vitrage.

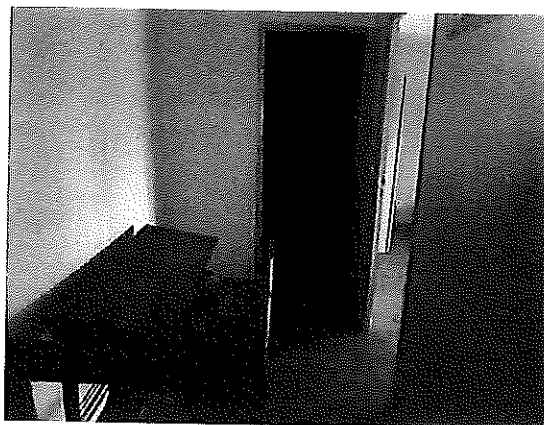
A gauche, un radiateur de chauffage central.

A droite, un placard.

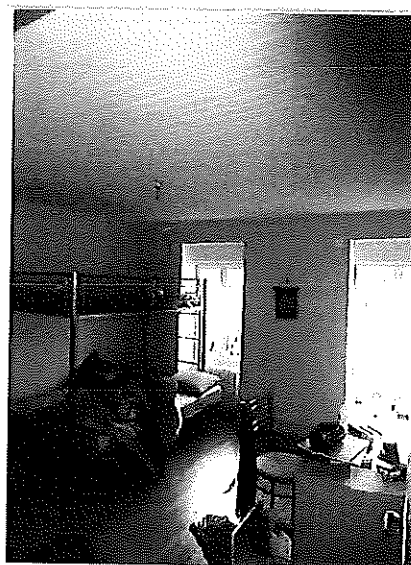
Une porte d'accès isoplane peinte en blanc.

L'installation électrique a été revue.

A l'extrémité du couloir, j'accède à la troisième chambre de l'étage.



LA CHAMBRE 4 (VERTE)



Plafond

Il est recouvert d'un lambris peint en blanc.

Murs

Le mur de droite est peint en blanc et les autres en vert.

Sol

Un parquet en pin ciré en bon état général.



Equipements

Donnant sur la façade principale, deux fenêtres en PVC double vitrage.

En-dessous, deux radiateurs de chauffage central.



L'installation électrique a été revue.

De retour sur le palier, j'accède à la dernière pièce, une salle d'eau.



LA SALLE D'EAU

Plafond

Un lambris peint en blanc avec une ventilation automatique et un point lumineux avec globe.



Murs

Un plâtre ancien peint en bleu sur l'ensemble.

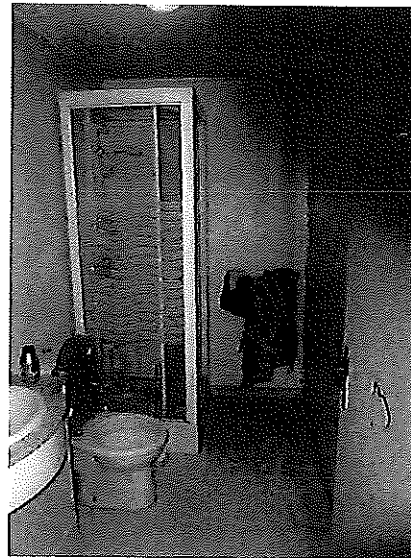
Sol
Un linoléum ancien.



Equipements
Immédiatement à gauche en entrant, un meuble vasque.

Un bloc WC

Une cabine de douche.



Un radiateur de chauffage central.

RELEVÉ DE MESURES

Le diagnostic et le relevé des mesures ont été effectués ce jour par la société E MAIDIAG.

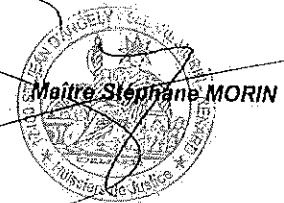
LES DIAGNOSTICS D'EAU 17

Ils sont réalisés ce jour et les résultats seront joints au cahier des charges.

Ayant terminé là mes constatations, j'ai rédigé le présent Procès-verbal de Constat sur soixante-treize pages, lequel comprend des photographies numériques, dont je certifie l'authenticité, pour servir ce que de droit à ma requérante, et dont le coût est de :

Trois cent soixante-cinq euros et soixante-douze centimes

Emolument	: 219.16€
Transport	: 7.67€
Vacation	74.40€
Total HT	: 301.23€
TVA 20%	: 60.25€
<u>Frais Postaux</u>	: <u>4.24€</u>
TOTAL TTC	365.72€



Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

[illegible]

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartenant à Monsieur Sébastien COTTEREAU et Madame Aline Aimée Anna Marie-Thérèse CLEMENT suivant acte en date du 11 janvier 2018 publié le 6 février 2018 sous la référence au service de la publicité foncière de Saintes 1 volume 2018 P numéro 723 pour l'avoir acquis de :

- Madame Danielle Monique COUTURIER, née le 31 juillet 1947 à JONZAC (17500),
- Monsieur Alain Claude COUTURIER, né le 5 janvier 1959 à JONZAC (17500),
- Madame Sandra COUTURIER, née le 27 février 1980 à JONZAC (17500),
- Monsieur Gregory COUTURIER, né le 25 avril 1978 à JONZAC (17500),
- Monsieur Antoine AUBERT, né le 25 août 1984 à JONZAC (17500),
- Madame Anne-Laure AUBERT, née le 4 septembre 1991 à JONZAC (17500),
- et Monsieur Pascal AUBERT, né le 29 janvier 1958 à JONZAC (17500).

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – 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 opposables 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 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 : 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'étendue 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, 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 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 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 AMIALE 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE 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 – 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 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 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

47 000,00 € - quarante-sept mille euros

**Fait et rédigé, à SAINTES,
Le**