

COPIE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'**ANGOULEME** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A **CONFOLENS (16500 – Charente) 2 rue de l'Hôpital et rue du Couvent de Clarisse**, un ensemble immobilier sur un terrain de 41a 96ca.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la Société dénommée **[REDACTED]** Société par Actions Simplifiée au capital de **[REDACTED]** Euros, identifiée au SIREN sous le numéro **[REDACTED]** et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **[REDACTED]**, dont le siège social est **[REDACTED]**, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié en cette qualité audit siège, [ladite Société agissant en sa qualité de Représentant de la Masse des Obligataires (la masse des obligataires étant constituée par l'ensemble des propriétaires des obligations émises en vertu du contrat d'émission d'un emprunt obligataire en date du 15 Février 2021 et amendé successivement les 19 janvier 2022, 15 septembre 2022, 8 août 2023, 15 décembre 2023 et 18 juin 2024), nommée à cette fonction aux termes de l'article 22.2 du Contrat d'Emission et ayant tous pouvoirs pour initier toutes actions en justice à l'effet de l'Assemblée générale qui s'est tenue en date du 18 juin 2024 et de l'article L228-54 du Code de Commerce].

au rôle

Ayant pour avocat la société LAVALETTE Avocats Conseils, Société InterCours Bordeaux & Poitiers, représentée par Maître Etienne RECOULES, Avocat au Barreau de CHARENTE, demeurant 14 rue Lavalette - CS 52315 - 16023 ANGOULEME.

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte notarié établi par Maître Alexandre AUGER, Notaire à REALMONT, le 16 mars 2021, contenant prêt par la société [REDACTED] à la société [REDACTED] IMMOBILIER ES, de la somme de 125 000 euros en principal productive d'intérêts au taux de 10% l'an hors assurance, remboursable au plus tard le 3 mars 2022.

Garanti par deux inscriptions d'hypothèques conventionnelles publiées au Service de la Publicité Foncière de CHARENTE :

-le 8 avril 2021 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED] ;

-et le 26 juin 2023 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED]

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP Nicolas TALBOT, Commissaire de Justice à CONFOLENS représentée par Maître Nicolas TALBOT, en date du 2 avril 2025, fait signifier commandement à:

- **La société dénommée** [REDACTED] IMMOBILIER ES, Société par Actions Simplifiée au capital de [REDACTED] €, identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANGOULEME, dont le siège social est sis [REDACTED] 16500 CONFOLENS prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Observation étant ici faite que la copie dudit commandement a été remise à Monsieur [REDACTED] président.

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

La somme de **CENT TRENTE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS QUATRE VINGT QUINZE CENTIMES**

Eme vsh

(130 297,95 €) montant dû au titre du capital restant dû, des intérêts dus de la première année au taux conventionnel de 10,00% l'an et des intérêts de retard au taux conventionnel majoré d'une pénalité de 3% supplémentaire soit 13,00% l'an arrêtés au 31 décembre 2024, déduction faite des intérêts payés selon décompte ci-après, et la somme pour Mémoire des intérêts de retard au taux conventionnel majoré de 13,00% l'an jusqu'au jour du parfait paiement.

Décompte des sommes dues par la société [REDACTED] ([REDACTED])
[REDACTED] envers la société [REDACTED] ([REDACTED]) au 31/12/2024

Opération Confolens

Capital restant dû	125 000,00 €
Intérêts dus du 03/03/2021 au 03/03/2022	12 500,00 €
<i>Paiement d'intérêts 03/03/2022</i>	12 500,00 €
Intérêts dus du 03/03/2022 au 03/03/2023	16 250,00 €
Intérêts de retard dus du 03/03/2023 au 28/03/2023	144,69 €
<i>Paiement d'intérêt 28/03/2023</i>	16 394,69 €
Intérêts dus du 03/03/2023 au 03/12/2023	12 243,15 €
Intérêts dus du 03/12/2023 au 03/04/2024	5 431,51 €
Intérêts de retard dus du 03/12/2023 au 03/04/2024	531,99 €
Intérêts dus du 03/04/2024 au 23/05/2024	2 226,03 €
Intérêts de retard dus du 03/04/2024 au 23/05/2024	324,23 €
<i>Paiement d'intérêts 23/05/2024</i>	12 508,93 €
Intérêts dus du 23/05/2024 au 03/09/2024	4 585,62 €
Intérêts de retard dus du 23/05/2024 au 03/09/2024	209,02 €
Intérêts de retard dus du 03/09/2024 au 03/10/2024	139,36 €
<i>Paiement d'intérêts 03/10/2024</i>	13 297,35 €
Intérêts dus du 03/09/2024 au 31/12/2024	5 297,95 €
TOTAL DES SOMMES DUES	130 297,95 €

3ème rôle

Détail des données chiffrées :

- Intérêts dus pour la première année écoulée, le 03/03/2022 :
 $(125\,000 * 10,00\% * 12/12 \text{ mois}) = 12\,500,00 \text{ euros}$
- Paiement effectif des intérêts le 03/03/2022 : - 12 500,00 €

A partir du 03/03/2022, les intérêts dus sont majorés au taux de 13,00% :

- Pour la période du 03/03/2022 au 03/03/2023 :
Intérêts sur capital : $(125\,000 * 13,00\% * 12/12 \text{ mois}) = 16\,250,00 \text{ euros}$
Intérêts de retard pour paiement au 28/03/2023 : $(16\,250 * 13,00\% * 25/365 \text{ jours}) = 144,69 \text{ €}$
- Paiement effectif des intérêts le 14/02/2024 : - 16 394,69 €
- Pour la période du 03/03/2023 au 03/12/2023 :
Intérêts sur capital $(125\,000 * 13,00\% * 275/365 \text{ jours}) = 12\,243,15 \text{ euros}$
- Pour la période du 03/12/2023 au 03/04/2024 :
Intérêts sur capital $(125\,000 * 13,00\% * 122/365 \text{ jours}) = 5\,431,51 \text{ euros}$
Intérêts de retard dus sur les intérêts : $(12\,243,15 * 13,00\% * 122/365 \text{ jours}) = 531,99\text{€}$
- Pour la période du 03/04/2024 au 03/09/2024 :
Intérêts sur capital avant le 23/05/2024 : $(125\,000 * 13,00\% * 50/365 \text{ jours}) = 2\,226,03 \text{ euros}$
Intérêts de retards avant le 23/05/2024 : $((12\,243,15 + 5\,431,51 + 531,99) * 13,00\% * 50/365 \text{ jours}) = 324,23\text{€}$

Paiement partiel d'intérêts le 23/05/2024 : -12 508,93€ soit intérêts non payés au 23/05/2024 :

$$12\,243,15 + 5\,431,51 + 531,99 + 2\,226,03 + 324,23 - 12\,508,93 = 8\,247,97\text{€}$$

Intérêts sur capital après le 23/05/2024 : $(125\,000 * 13,00\% * 103/365 \text{ jours}) = 4\,585,62 \text{ euros}$

Intérêts de retard après le 23/05/2024 : $((12\,243,15 + 5\,431,51 + 531,99 - 12\,508,93) * 13,00\% * 103/365 \text{ jours}) = 209,02\text{€}$

- Pour la période du 03/09/2024 au 31/12/2024 :
Intérêts de retard sur capital $(125\,000 * 13,00\% * 119/365 \text{ jours}) = 5\,297,95 \text{ euros}$
Intérêts de retard sur intérêts jusqu'au paiement du 03/10/2024 : $((8\,247,97 + 4\,585,62 + 209,02) * 13,00\% * 30/365 \text{ jours}) = 139,36\text{€}$

Paiement effectif des intérêts le 03/10/2024 : - 13 297,35€

Intérêts totaux dus au 31/12/2024 = 5 297,95 euros correspondant aux intérêts courus sur le capital du 03/09/2024 au 31/12/2024

Ainsi, au 31/12/2024, la société [REDACTED] (Opération Confolens) doit à la société [REDACTED] la somme de 5 297,95 euros au titre des intérêts échus et exigibles.

h. é. r. o. l. é

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de CHARENTE le 16 mai 2025 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED]

Par exploit de
Commissaire de Justice à
en date du
la société [REDACTED] a donné assignation à la société [REDACTED]
[REDACTED] d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation
du
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire
d'ANGOULEME.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS
IMMOBILIERS MIS EN VENTE

A CONFOLENS (16500 - Charente) 2 rue de l'Hôpital et rue du Couvent de Clarisse,

Un ensemble immobilier qui constituait les annexes de l'ancien hôpital dénommé « Hôpital de LABAJOUDERIE » avec terrain.

Cadastré :

- Section AK numéro 453 pour une contenance de 05a 36ca.
- Section AK numéro 468 pour une contenance de 18a 59ca,
- Section AK numéro 469 pour une contenance de 04a 53ca,
- Section AK numéro 471 pour une contenance de 05a 36ca,
- Section AK numéro 481 pour une contenance de 05a 15ca,
- Section AK numéro 482 pour une contenance de 49ca,
- Section AK numéro 483 pour une contenance de 94ca,
- Section AK numéro 488 pour une contenance de 57ca,
- Section AK numéro 489 pour une contenance de 06ca,
- Section AK numéro 496 pour une contenance de 49ca,
- Section AK numéro 497 pour une contenance de 42ca,

Précision étant ici faite : qu'aux termes d'un acte reçu par Maître AUGER, Notaire à REALMONT, le 18 octobre 2021 publié le 22 octobre 2021 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED] :

- les parcelles cadastrées section AK numéros 481, 482 et 483 sont issues de la division de la parcelle cadastrée section AK numéro 470.

5ème vol

- les parcelles cadastrées section AK numéros 488 et 489 sont issues de la division de la parcelle cadastrée section AK numéro 475.
- et les parcelles cadastrées section AK numéros 496 et 497 sont issues de la division de la parcelle cadastrée section AK numéro 477.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 30 avril 2025 par Maître Nicolas TALBOT, Commissaire de Justice à CONFOLENS, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que l'ensemble immobilier se compose :

D'un premier bâtiment (ancienne urgences) élevé sur 4 niveaux comprenant :

- en rez-de-chaussée : hall, accueil, réserve, sanitaires, 3 W.C., cuisine, et un lot de 20 pièces.
- au 1^{er} étage : 17 pièces (dont une comprenant W.C., douche), couloir;
- au 2^{ème} étage : 8 pièces, un W.C., un dégagement.
- au dernier étage : 2 pièces principales.

D'un deuxième bâtiment élevé sur 2 niveaux, composé :

- en rez-de-chaussée d'un ensemble de 7 pièces, W.C., douches, rangement, garage.
- au 1^{er} étage : 4 pièces, 3 W.C., sanitaires, salle d'eau, couloir.

D'une dépendance en préfabriqué composée de 4 pièces, un recoin, un couloir, un W.C., sanitaire, 3 garages, préau sur l'avant, un préau prolongé par un local inaccessible, puis par une autre dépendance composée de 2 pièces.

D'une deuxième dépendance composée de 4 pièces principales, et local technique. Une de ces pièces communique avec la parcelle AK n°486 non visée par la présente procédure de saisie immobilière, **l'adjudicataire dûment informé de cette situation, devra faire son affaire personnelle des travaux et frais de condamnation de cet accès**, et ce, sans aucun recours contre le poursuivant et son avocat.

D'une troisième dépendance en préfabriqué.

D'un local chaufferie, comprenant une chaudière hors d'usage.

Les parcelles 471, 482, 483, 488, 489, 496, 497 et l'arrière parcelle 481 : sont en nature de jardin, et servent actuellement de lieu de stockage de gravats.

6ème rôle

OBSERVATIONS

1°) Aux termes de l'acte acquisitif reçu par Maître AUGER, Notaire à REALMONT, le 20 janvier 2021, il a été mentionné ce qui suit :

« La parcelle originaire cadastrée section AK numéro 452 lieudit « Rue de l'hôpital » pour une contenance de un hectare dix ares quatre vingt trois centiares (01ha 10a 83ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- . la parcelle vendue cadastrée section AK numéro 467
- . la parcelle vendue cadastrée section AK numéro 468....
- . la parcelle vendue cadastrée section AK numéro 469....
- . la parcelle vendue cadastrée section AK numéro 470....
- . la parcelle vendue cadastrée section AK numéro 471...
- . la parcelle vendue cadastrée section AK numéro 472....
- . la parcelle vendue cadastrée section AK numéro 473....
- . la parcelle vendue cadastrée section AK numéro 474....
- . la parcelle vendue cadastrée section AK numéro 475....
- . la parcelle vendue cadastrée section AK numéro 476...
- . la parcelle vendue cadastrée section AK numéro 477...

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur MENARD, géomètre expert à CONFOLENS le 27 janvier 2020 sous le numéro 812Y déposé à l'appui de la vente [REDACTED] [REDACTED] » reçu par Maître AUGER, Notaire, le 20 janvier 2021.

La parcelle cadastrée section AK numéro 452 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section AK numéro 170 en quatre parcelles section AK numéros 452, 453, 454 et 455. Cette division résulte d'un acte de vente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] reçu par Maître DAMBIER-COUPILLAUD, notaire à ANGOULEME le 20 avril 2018 publié au service de la Publicité Foncière d'ANGOULEME 2 le 17 mai 2018 volume [REDACTED] numéro [REDACTED]

.....

« CONSTITUTION DE SERVITUDES »

1 - Servitude de passage

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

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

[REDACTED]

Désignation :

A CONFOLENS (CHARENTE) 16500 2 Rue de l'hôpital,

F. J. J. J.

Un ensemble immobilier qui constituait les annexes de l'ancien hôpital dénommé "Hôpital de LABAJOUDERIE" avec terrain,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	468	RUE DE L HOPITAL	00 ha 18 a 59 ca
AK	469	RUE DE L HOPITAL	00 ha 04 a 53 ca
AK	470	RUE DE L HOPITAL	00 ha 06 a 58 ca
AK	471	RUE DE L HOPITAL	00 ha 05 a 36 ca
AK	475	RUE DE L HOPITAL	00 ha 00 a 63 ca
AK	477	RUE DE L HOPITAL	00 ha 00 a 91 ca

Total surface : 00 ha 36 a 60 ca

Effet relatif

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

Fonds servant

Propriétaire :

Le fonds servant appartient à Monsieur [REDACTED] sus-nommé en pleine propriété.

Désignation :

A CONFOLENS (CHARENTE) 16500 2 Rue de l'hôpital.

Une voie de circulation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	476	RUE DE L HOPITAL	00 ha 09 a 27 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître DAMBIER-COUPILLAUD, notaire à ANGOULEME le 20 avril 2018 publié au service de la publicité foncière de ANGOULEME 2, le 17 mai 2018 volume 2018P, numéro 2210.

INDEMNITE

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

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

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

Ce droit de passage s'exercera sur l'entière parcelle constituant le fonds servant.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. Annexe n°9

Ce passage constitue à ce jour une voie goudronnée.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner, sauf si des emplacements spécifiques sont réservés à cet effet.

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

8ème vol

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

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

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité Immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

EVALUATION

Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

.....

2 - Servitude de passage en tréfonds des réseaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines (électricité, gaz, téléphone, câble, fibre etc...).

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

████████████████████

Désignation :

A CONFOLENS (CHARENTE) 16500 2 Rue de l'hôpital,

Un ensemble immobilier qui constituait les annexes de l'ancien hôpital dénommé "Hôpital de LABAJOUDERIE" avec terrain,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	468	RUE DE L HOPITAL	00 ha 18 a 59 ca
AK	469	RUE DE L HOPITAL	00 ha 04 a 53 ca
AK	470	RUE DE L HOPITAL	00 ha 06 a 58 ca
AK	471	RUE DE L HOPITAL	00 ha 05 a 36 ca
AK	475	RUE DE L HOPITAL	00 ha 00 a 63 ca

gém rolé

AK	477	RUE DE L HOPITAL	00 ha 00 a 91 ca
----	-----	------------------	------------------

Total surface : 00 ha 36 a 60 ca

Effet relatif

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

Fonds servant

Propriétaire :

Le fonds servant appartient à Monsieur [REDACTED] sus-nommé en pleine propriété.

Désignation :

A CONFOLENS (CHARENTE) 16500 2 Rue de l'hôpital.

Une voie de circulation

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	476	RUE DE L HOPITAL	00 ha 09 a 27 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître DAMBIER-COUPILLAUD, notaire à ANGOULEME le 20 avril 2018 publié au service de la publicité foncière de ANGOULEME 2, le 17 mai 2018 volume 2018P, numéro 2210.

INDEMNITE

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

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

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

Ce droit de passage s'exercera sur l'entière parcelle constituant le fonds servant.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. Annexe n°9
Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

Dans l'hypothèse où les réseaux et gaines seraient à usage commun, les frais d'installation et d'entretien seront alors partagés entre les différents utilisateurs.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

No eme rôle

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

EVALUATION

Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme et des anciens titres de propriété.

Il est ici précisé qu'une servitude de passage de canalisation souterraine au profit d'ERDF a été constituée, suite acte reçu par Maître ARLOT notaire MOUTHIERS SUR BOEME le 30 novembre 2015, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière d'ANGOULEME, 2ème bureau, le 23 décembre 2015, volume 2015P, numéro 4848.

Le bien objet des présentes n'est pas concerné par ladite servitude de passage de canalisation.

Ladite servitude concerne notamment la parcelle cadastrée section AK numéro 170.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

Rappel des dispositions légales

Les parties sont informées des dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP) aux termes desquelles :

Mme rsh

- constituent des établissements recevant du public tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes, en dehors du personnel, sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation, payantes ou non ;

- les constructeurs, installateurs et exploitants d'un établissement recevant du public sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec la réglementation ;

- les établissements classés de la 1ère à la 4ème catégorie ne peuvent être ouverts, ou rouverts après un arrêt d'exploitation de 10 mois, qu'après l'édiction d'un arrêté municipal l'autorisant demandé par l'exploitant et font l'objet de visites de contrôle de la commission de sécurité ; leur exploitant doit tenir un registre de sécurité.

Déclarations

Le bien vendu est considéré comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) de type J, 3ème catégorie défini par les articles R.123-1 à R.123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation mais qu'il n'est plus exploité par le Centre Hospitalier.

L'ACQUEREUR déclare ne pas exploiter les bâtiments dans cette catégorie.

L'ACQUEREUR déclare se satisfaire des documents et informations délivrés par le VENDEUR et faire son affaire personnelle, sur la base des documents transmis par le Vendeur de la situation du bien au regard de la législation sur les Etablissements Recevant du Public ainsi que des recommandations de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en termes d'opération d'archéologie préventive et de conservation de la chapelle.

L'ACQUEREUR prend le bien en l'état de sa situation administrative au regard de la réglementation des ERP.

SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.

L'article L 632-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable."

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

13ème rôle

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

EMPLACEMENT RESERVE

Le VENDEUR rappelle l'existence d'un emplacement réservé consistant en la parcelle cadastrée section AK numéro 455, conservée par l'ancien propriétaire, le [REDACTED] :

Le plan annexé précise la localisation de cet emplacement. **Annexe n°14**

Cet emplacement a été constitué aux termes du plan local d'urbanisme pour la constitution d'une liaison douce reliant le Quai Pautrot à la salle des Fêtes.

Etant ici précisé qu'aux termes l'acte reçu par Maître DAMBIER-COUPILLAUD, notaire à ANGOULEME le 20 avril 2018, sus-visé, le [REDACTED], identifié au SIREN sous le numéro [REDACTED], organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est [REDACTED] s'est engagé céder ledit emplacement réservé la commune de CONFOLENS.

ESPACE BOISE CLASSE

Le bien objet des présentes, anciennement cadastré section AK numéro 170, est classé comme espace boisé par le plan local d'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf lorsque :

- les bois et forêts sont soumis au régime forestier,
- le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion.

Une autorisation de construire peut être accordée sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième, si l'achat du terrain a date certaine depuis au

Mme Nôle

moins cinq ans, et ce contre la cession gratuite du solde du terrain. Cette autorisation ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme.

L'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION – INFORMATION – DECLARATION

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

L'ACQUEREUR, se réservant la faculté de procéder à un changement de destination, atteste avoir pris connaissance par l'intermédiaire du notaire soussigné de l'incidence du classement de la zone du Plan Local d'Urbanisme actuel où se trouve l'immeuble objet des présentes.

Le VENDEUR précise avoir obtenu au nom de la société **XXXXXXXXXXXX** un permis de construire en date du 3 Février 2020 sous le numéro PC 01610619N0012 autorisant le changement de destination en logement / habitation avec rénovation extérieure et aménagement des abords, construction d'une piscine.

Une copie dudit permis de construire est demeurée ci-annexée. **Annexe n°15**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des modalités de transfert dudit permis de construire et, savoir :

- des obligations en matière d'affichage,
- du délai de recours des tiers qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain
- et du délai de retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

L'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle et vouloir réaliser la présente acquisition en l'état.

.....

15ème rôle

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Les parties sont informées que toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

16ème rde

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L. 125-7 du même code).

.....

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation, étant subrogé dans tous les droits et obligations qui en découlent, et ce, sans aucun recours contre le poursuivant et son avocat.

Audit acte il a été indiqué que les biens sus désignés appartenaient à Monsieur [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'il en avait faite aux termes d'un acte reçu par Maître DAMBIER-COUPILLAUD, Notaire à ANGOULEME, le 20 avril 2018 publié au Service de la Publicité Foncière d'ANGOULEME le 17 mai 2018 volume [REDACTED] numéro [REDACTED] de :

L'établissement hospitalier [REDACTED] CENTRE HOSPITALIER DE [REDACTED] CONFOLENS, identifié au SIREN sous le numéro [REDACTED] 281 600 225 organisme de droit public doté de la personnalité morale dont le siège est à [REDACTED] (16000) [REDACTED] Docteur Marcel Perrot.

Le déclassement des locaux de l'ancien hôpital et de ses locaux accessoires du domaine public au domaine privé a été entériné aux cours des séances des 3 et 4 janvier 2017.

17ème rôle

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître Alexandre AUGER, Notaire à REALMONT, le 20 janvier 2021.

En la personne de société [REDACTED], partie saisie

L'ensemble immobilier, objet de la présente vente, appartient à la société [REDACTED], sus dénommée, pour avoir acquis les parcelles cadastrées section AK numéro 453,468, 469, 470, 471, 475 et 477, de :

Monsieur [REDACTED] dit Charles ZAWDI, né à [REDACTED] (Liban) le 30 octobre 1959, Gérant de société, époux de Madame [REDACTED] [REDACTED].

Selon acte reçu par Maître Alexandre AUGER, Notaire à REALMONT, le 20 janvier 2021, publié au Service de la Publicité Foncière d'ANGOULEME 1, le 19 février 2021 sages [REDACTED] volume [REDACTED] numéro [REDACTED].

Moyennant le prix principal de 220 000 euros payé comptant et quittancé audit acte.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

18ème vol

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.

19ème rôle

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

q. l. tunc rob

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

22ème rôle

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.

23ème 106

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^o 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.

U. L. rôle

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 :

CENT VINGT DEUX MILLE EUROS (122 000 €)

Fait et rédigé à ANGOULEME, le

Par la société LAVALETTE Avocats Conseils, Société InterCours
Bordeaux & Poitiers, représentée par Maître Etienne RECOULES Avocat
poursuivant.

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois

25ème rôle

AFFAIRE : Société RAIZERS C/ Société ZED IMMOBILIER EST

RG n° :

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire
d'ANGOULEME et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, la société LAVALETTE Avocats Conseils, représentée par
Maître Etienne RECOULES, avocat de la société RAIZERS
poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers
présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie du procès-
verbal de description établi par Maître Nicolas TALBOT, Commissaire
de Justice à CONFOLENS, le 30 avril 2025.

Et Maître Etienne RECOULES, Avocat, a signé avec Nous, Greffier,
sous toutes réserves.