

VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal judiciaire de LA
ROCHELLE, Département de la CHARENTE MARITIME**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE,
Département de la CHARENTE MARITIME, a tranché en l'audience
publique du :**

La sentence d'adjudication suivante :

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions**

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Commune de MARANS (17)

Ensemble immobilier LOUISIANE

Allée Robert DELTHEUIL

Cadastré section AB n°3, AB n°9, AB n°171, AB n°173, lot n°5

PROCEDURE

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI), société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 26/28 rue de Madrid - 75008 PARIS, représentée par son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat postulant :

La SELARL SCHMITT ROUX-NOEL ANDURAND GLAUDET (**Maître Virginie ANDURAND**) ; 57 avenue du 11 novembre 1918 - 17000 LA ROCHELLE ; Tél. 05.46.41.32.73 ; Fax. 05.46.41.14.99

Laquelle est constituée sur l'assignation et ses suites et en le Cabinet de laquelle la demanderesse fait élection de domicile.

Ayant pour avocat plaidant :

La SELARL CVS (Cornet Vincent Ségurel), **Maître Cécile ROUQUETTE-TÉROUANNE**, Avocat au Barreau de PARIS, y demeurant 251, boulevard

**Suivant commandement du ministère de la SELARL ALTANEO 39
Commissaires de Justice à LONS LA SAUNIER (39), du 10 mars
2023.**

ce jugement avait pour objet l'exécution d'un acte de
prêt n°2093373 d'un montant de 195.076,000 € (cent quatre-vingt-quinze
mille soixante-seize euros), consenti par la société BANQUE PATRIMOINE ET
IMMOBILIER (BPI), aux droits de qui se trouve la société CREDIT
IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)

pour financer l'acquisition d'un
bien situé sur la Commune de MARANS (17), dans un ensemble immobilier
dénommé «LOUISIANE 1 », Allée Robert DELTHEUIL. En garantie de ce
prêt la banque bénéficie d'une inscription au titre d'un privilège de prêteur
de deniers publiée au Service de la publicité foncière de la ROCHELLE 1, le
4 septembre 2007, sous les références 1704P01 2007V2653 ;

Pour avoir paiement de la somme de :

Montant condamnation suivant le jugement du Tribunal judiciaire de Lons
le Saunier du 11/08/2022 **206 797,28 €**

Intérêts capitalisés au taux contractuel de 4,5 % à compter du 05/05/2011
jusqu'au 23/11/2022 **133 562,44 €**

Intérêts capitalisés au taux contractuel de 4,5 % à compter du 24/11/2022
jusqu'au parfait paiement **Mémoire**

TOTAL GENERAL outre mémoire 340 359,72 €

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire,
susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa
créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice
de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de
tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et
liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous
acomptes qui auraient pu être versés.

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

1°) La constitution de La SELARL SCHMITT ROUX-NOEL ANDURAND
GLAUDET (**Maître Virginie ANDURAND**) ; 57 avenue du 11 novembre
1918 - 17000 LA ROCHELLE ; Tél. 05.46.41.32.73 ; Fax.

05.46.41.14.99 pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT avec élection de domicile en son cabinet.

- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer ces sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au du Service de Publicité foncière de LA ROCHELLE 1 ;
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE - 10 rue du Palais - 17028 LA ROCHELLE CEDEX 1 ;
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.712-1 du Code de la consommation.
- 14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Lorsque le commandement de payer valant saisie immobilière est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4° est porté à un mois.

Le commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHELLE le 5 mai 2023 sous les références 1704P01 S00010.

Le Bureau du Service de la Publicité foncière de LA ROCHELLE 1 a délivré le 5 mai 2023, l'état hypothécaire sur formalité, ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf États hypothécaires sur formalité ci-annexé- Annexe procédurale)

De même et par exploit en date du 30 juin 2023, la SELARL ALTANEO 39, Commissaires de justice à LONS LE SAUNIER a délivré l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame, Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de LA ROCHELLE pour le 6 septembre 2023 à 9 heures 30.

(Cf Assignation ci-annexée- Annexe procédurale-)

L'adjudication aura lieu en UN lot par-dessus la mise à prix ci-après indiquée :

**Sur une mise à prix de
2.000,00 € (DEUX MILLE EUROS), outre les frais,**

COMMUNE DE MARANS (17)

Un ensemble immobilier dénommé LOUISIANE I situé à MARANS (Charente-Maritime), Allée Robert Deltheil,
Et cadastré :

- Section AB, numéro 3, lieudit Marans Nord, pour une superficie de 00ha 00a 73ca,
- Section AB, numéro 9, lieudit Marans Nord, pour une superficie de 00ha 01a 12ca,
- Section AB, numéro 171, lieudit Marans Nord, pour une superficie de 00ha 24a 56ca,
- Section AB, numéro 173, lieudit Marans Nord, pour une superficie de 00ha 89a 82ca

Soit une contenance totale de 1ha 16a 23ca

Division cadastrale

Les parcelles cadastrées section AB, numéro 171 et section AB numéro 173 sont issues de la division de l'ancienne parcelle cadastrée section AB numéro 2

L'ensemble immobilier est composé :

De deux bâtiments à usage d'habitation et de résidence avec ou sans services, meublé ou pas et de résidence vacances (loisir, tourisme ...) dénommés bâtiment C et bâtiment D :

- BÂTIMENT C composé d'un bloc de sept plots élevés d'un étage sur rez-de-chaussée,
- BÂTIMENT D composé d'un bloc de sept plots élevés d'un étage sur rez-de-chaussée,

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

BATIMENT C :

Ce bâtiment est composé, au rez-de-chaussée, de quatorze appartements, et à l'étage, d'un macro lot.

BATIMENT D :

Ce bâtiment est composé, au rez-de-chaussée, de quatorze appartements, et à l'étage, d'un macro lot.

Désignation des BIENS :

Lot numéro cinq (5)

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée ;

Un appartement type T2, comprenant:

Cuisine- séjour, 1 chambre avec placard, coin nuit, salle d'eau avec w.c. et dégagement;

Le tout pour une surface habitable de 38,80 m²environ;

Et une terrasse pour une surface de 7,75 m²environ.

Avec les cent quarante huit/dix millièmes (148/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les un/vingt huitièmes (1/28èmes) des charges de télévision du bâtiment C. (lot de commercialisation numéro 12-a)

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES
--

VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

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

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de judiciaire de LA ROCHELLE, du bien et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

COMMUNE DE MARANS (17)

Un ensemble immobilier dénommé **LOUISIANE I** situé à **MARANS** (Charente-Maritime), Allée Robert Deltheil,

Et cadastré :

- Section AB, numéro 3, lieudit Marans Nord, pour une superficie de 00ha 00a 73ca,
- Section AB, numéro 9, lieudit Marans Nord, pour une superficie de 00ha 01a 12ca,
- Section AB, numéro 171, lieudit Marans Nord, pour une superficie de 00ha 24a 56ca,
- Section AB, numéro 173, lieudit Marans Nord, pour une superficie de 00ha 89a 82ca

Soit une contenance totale de 1ha 16a 23ca

Division cadastrale

Les parcelles cadastrées section AB, numéro 171 et section AB numéro 173 sont issues de la division de l'ancienne parcelle cadastrée section AB numéro 2

L'ensemble immobilier est composé :

De deux bâtiments à usage d'habitation et de résidence avec ou sans services, meublé ou pas et de résidence vacances (loisir, tourisme ...) dénommés bâtiment C et bâtiment D :

- BÂTIMENT C composé d'un bloc de sept plots élevés d'un étage sur rez-de-chaussée,
- BÂTIMENT D composé d'un bloc de sept plots élevés d'un étage sur rez-de-chaussée,

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

BÂTIMENT C :

Ce bâtiment est composé, au rez-de-chaussée, de quatorze appartements, et à l'étage, d'un macro lot.

BÂTIMENT D :

Ce bâtiment est composé, au rez-de-chaussée, de quatorze appartements, et à l'étage, d'un macro lot.

Désignation des BIENS :

Lot numéro cinq (5)

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée ;

Un appartement type T2, comprenant:

Cuisine- séjour, 1 chambre avec placard, coin nuit, salle d'eau avec w.c. et dégagement;

Le tout pour une surface habitable de 38,80 m²environ;

Et une terrasse pour une surface de 7,75 m²environ.

Avec les cent quarante huit/dix millièmes (148/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trente deux/millièmes (32/1000 èmes) des parties communes particulières au bâtiment C.

Et les un/vingt huitièmes (1/28èmes) des charges de télévision du bâtiment C. (lot de commercialisation numéro 12-a)

Et tels au surplus que ledit bien et droits immobiliers qui précèdent, existent,

Indications cadastrales :

Le bien est imposé au rôle des contributions foncières de la Commune de MARANS, ainsi qu'il résulte d'un extrait cadastral, délivré par le Direction Générale des Finances Publiques, ci-après annexé.

(Extrait cadastral ci-annexé - Annexe documentaire)

Pour de plus amples informations concernant la description de l'immeuble, il convient de se référer aux procès-verbal descriptif visé ci-après.

Et tels au surplus que ledit bien et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Jacques ROUVIER, Notaire à MARSEILLE (13), le 20 juillet 2007, publié au Service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 13 août 2007, sous les références 1704P01 2007P6482.

Il a en outre fait l'objet d'un procès-verbal de cadastre n°1356 en date du 2 juillet 2007, publié au Service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 2 juillet 2007, sous les références 1704P01 2007P5208.

L'attention de l'adjudicataire éventuel est portée sur le fait que si le règlement de copropriété et état descriptif de division ci-dessus visés dans la désignation de l'immeuble sont antérieurs à la Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété modifiée par la Loi du 31 décembre 1985, et si aucun modificatif n'est intervenu depuis, ils peuvent être non conformes aux dispositions légales en vigueur.

En conséquence, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle pour, éventuellement, rendre le règlement de copropriété et état descriptif de division conforme aux dispositions légales en vigueur.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Commissaires de justice.

DESCRIPTION DES BIENS SAISIS

Selon acte en date du 23 mai 2023, Maître Antoine NOTTE, Commissaire de Justice associé au sein de la SAS MILLER-FRANIATTE-NOTTE-GOURGUE, 3 rue Alphonse de SAINTOGE à LA ROCHELLE (17000), a procédé à un procès-verbal descriptif du bien et droits immobiliers mis en vente ci-après.

Cf. PV Descriptif ci-annexé- Annexe procédurale)

B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

Il convient de se référer à la copie exécutoire du prêt et au procès-verbal descriptif.

(Cf. Copie exécutoire de prêt-Annexe Documentaire)

C - ORIGINES DE PROPRIETE

L'origine de propriété du bien qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte de prêt reçu le 20 juillet 2007 par Jean-Jacques ROUVIER, Notaire à MARSEILLE (13), et publié au Service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 4 septembre 2007, sous les références 1704P01 2007P7011, ainsi que des renseignements fournis par Monsieur le Directeur du Service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 certifié au 15 février 2023.

Les biens et droits immobiliers présentement

l'état futur d'achèvement acquis en
acte du 20 juillet 2007 reçu par Me Jean-Jacques ROUVIER, Notaire à par
MARSEILLE (13), publié au Service de la publicité foncière de LA ROCHELLE acte du 20 juillet 2007
1 le 4 septembre 2007, sous les références 1704P01 2007P7011.

L'origine de propriété est donnée par le poursuivant à titre de renseignement et sans aucune garantie.

(Cf. Copie exécutoire du prêt-Annexe Documentaire)

D - SYNDIC

Le Cabinet DEMOUGIN, 32 Bis rue de la Muse 17000 LA ROCHELLE (05.46.55.59.50)

E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les fiches de renseignements d'urbanisme et de voirie sont annexées au présent cahier des conditions de vente.

L'Avocat poursuivant insère la présente fiche de renseignements à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite fiche, l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. Certificats d'urbanisme - Annexe Documentaire)

F- SERVITUDES

A la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune servitude, active ou passive, ne grève le bien saisi.

Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par un Dire.

(Cf. copie exécutoire de l'acte de prêt ci-annexé- Annexe documentaire-)

G- CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

Le certificat de numérotage est annexé ou sera annexé ultérieurement aux présentes.

(cf. certificats de numérotage annexés)

H - SUPERFICIE

1°) Copropriété :

L'Ensemble immobilier dénommé «LOUISIANE I», Allée Robert DELTHEIL – MARANS (17)

Cadastré section AE numéros 3, 9, 171 et 173

- Section AB, numéro 3, lieudit Marans Nord, pour une superficie de 00ha 00a 73ca,
- Section AB, numéro 9, lieudit Marans Nord, pour une superficie de 00ha 01a 12ca,
- Section AB, numéro 171, lieudit Marans Nord, pour une superficie de 00ha 24a 56ca,
- Section AB, numéro 173, lieudit Marans Nord, pour une superficie de 00ha 89a 82ca

Soit une contenance totale de 1ha 16a 23ca

I - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, les dossiers de diagnostic technique, comprenant :

- Certificat de superficie de la partie privative
- Diagnostic de performance énergétique
- État de l'installation intérieure d'électricité
- Constat de repérage d'amiante
- Rapport de l'état relative à la présence de termites
- État des risques et pollutions

Ces diagnostics ont été établis par la société LABOURELLE EXPERTISE le 23 mai 2023.

(Cf. dossier de diagnostics techniques ci-annexés- Annexe Documentaire)

J - OCCUPATION

Lors de passage de Commissaire de justice pour dresser le procès-verbal de description et faire réaliser les diagnostics, le commissaire de justice a pu constater que le logement était vide.

Le rédacteur des présentes renvoie à la lecture de l'acte de Maître Antoine NOTTE, Commissaire de Justice associé au sein de la SAS MILLER-

FRANIATTE-NOTTE-GOURGUE, en date du 23 mai 2023, annexé aux présentes, sur les conditions d'occupation.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des conditions d'occupation des biens présentement mis en vente, et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le créancier poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats, ni contre son propre Avocat, ni diminution de prix.

L'immeuble est vendu en l'état.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

K-DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

- SAFER
- Droit de préemption urbain
- Locataires fermiers
- Locataires dans un immeuble en copropriété
- Zone à périmètre sensible
- Zones à périmètre sensible
- Z.I.F
- Etc...

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^o/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens mis en vente sont situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune de MARANS.

Il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption.

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 et notamment son article 108, le titre 1^o/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 relatif aux "dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal" ainsi rédigé :

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction. »

L- CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

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

M- DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA

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

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

B – Si la vente est soumise à la TVA :

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

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.
- Le montant de la TVA sera égale à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.
- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

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

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

2 – Représentation fiscale du vendeur :

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

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

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

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

N- TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

L'administration du Trésor prétend user à l'encontre des adjudicataires de l'article 1929-4 du Code Général des Impôts, au bénéfice d'une jurisprudence déclarant l'adjudicataire d'immeuble solidairement tenu du paiement de la Taxe Locale d'Equipement (TPE) impayée notamment en cas de construction illicite.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation et de la demande de décharge de responsabilité nécessaire pour être exonéré de ce paiement qui sera dû en sus des frais et du prix.

O-REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX

L'article R. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que : "La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur."

L'article R. 331-2 précise que : "Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres."

Dans le cadre du présent dossier, il est convenu qu'en complément des émoluments tarifés, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à une rémunération pour toutes les diligences qui lui incombent en vertu des articles R.331-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Les rétributions ci-dessus seront dues par privilège de frais de justice sur les fonds à répartir.

P – RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, une rémunération hors taxe, outre TVA, fixée conformément aux articles A 444-192 et A 663-28 du Code de Commerce qui prévoit le barème suivant :

TRANCHES D'ASSIETTE EN €	TAUX DE L'ÉMOLUMENT EN %
De 0 à 15 000	4,232
De 15 001 à 50 000	3,392
De 50 001 à 150 000	2,351
De 150 001 à 300 000	1,411
Au-delà de 300 000	0,705

Outre TVA au taux en vigueur

0-DECHARGE DE RESPONSABILITE

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

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

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

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

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

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20ème, origine de propriété ou autre énonciations ;

Les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui

pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit. La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Commissaires de justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

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

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

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. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION 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 – GARANTIES A 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 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – 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 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 des articles 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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 COACQUEREURS

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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 – CONTRIBUTION 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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

Fait et rédigé le présent cahier des conditions de vente par moi, avocat de la partie poursuivante, soussigné.

A LA ROCHELLE
Le 04/07/23

Maître Virginie ANDURAND



Bordereau des annexes procédurales

LA ROCHELLE le 04/07/23

Tribunal: Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE

- 1- Assignation à l'audience d'orientation
- 2- Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement aux fins de saisie en date du 5 mai 2023
- 3- Procès-verbal descriptif de l'immeuble du 23 mai 2023

Bordereau des annexes documentaires

Acte de prêt du 20 juillet 2007

Relevé SPF du 17 février 2023

Commandement de payer valant saisie-immobilière du 10 mars 2023

Matrice cadastrale

Fiche de renseignement d'urbanisme

Procès-verbal de description du 23 mai 2023

Courrier à la Mairie

Réponse de la Mairie :

Dossier technique du bien:

- Certificat de superficie de la partie privative
- Diagnostic de performance énergétique
- État de l'installation intérieure d'électricité
- Constat de repérage d'amiante
- Rapport de l'état relative à la présence de termites
- État des risques et pollutions

Jugement du Tribunal Judiciaire de LONS LE SAUNIER en date du 11 août 2022