

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Etabli conformément aux dispositions des articles R.322-10 et R.322-11 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, contenant les clauses et conditions auxquelles le bien immobilier ci-après désigné sera vendu aux enchères publiques, devant la Chambre des Criées du Tribunal de Grande Instance de TOULOUSE.

CREANCIER POURSUIVANT :

BANQUE COURTOIS S.A au capital de 18 399 504,00 €, immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le n° B 302 182 258 dont le siège social est 33 rue de Rémusat à TOULOUSE (31000) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant la SCP DUSAN BOURRASSET CERRI, 12 rue Malbec 31000 TOULOUSE, avocat plaidant où pourront être notifiées toutes offres et significations relatives à la présente saisie.

DEBITEUR SAISI :

Monsieur XXX

BIEN VENDU :

Une habitation principale et diverses parcelles en nature de terre, prairie, bois et taillis, sis sur la commune de LUSSAN ADEILHAC (31), lieudit Pey Monet, figurant au cadastre de ladite commune sous les références :

Section A N°40, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 2ha 24a 95ca

Section A N°41, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 3a 50ca
Section A N°42, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 9a 40ca
Section A N°43, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 6a 60ca
Section A N°48, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 24a 60ca
Section A N°49, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 71a 30ca
Section A N°50, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 79a 80ca
Section A N°51, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 41a 45ca
Section A N°52, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 50a05ca
Section A N°53, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 57a 80ca
Section A N°54, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 4a 60ca
Section A N°55, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 29a 60ca
Section A N°56, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 9a 30ca
Section A N°57, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 23a 45ca
Section A N°59, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 25a 50ca

Section A N°60, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 22a 80ca
Section A N°61, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 2ha 40a 40ca
Section A N°77, lieudit Lagatie, pour une contenance de 2ha 21a 10ca
Section A N°78, lieudit Lagatie, pour une contenance de 5a 90ca
Section A N°473, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 31a 35ca
Section A N°476, lieudit Pey Monet, pour une contenance de 3ha 53a 92ca

PROCEDURE

La présente procédure de saisie-immobilière est poursuivie en vertu :

- 1) De la grosse d'acte notarié établi par Maître Antoine RIVIERE, notaire à TOULOUSE, le 25 Mai 2009, contenant contrat de prêt consenti par la BANQUE COURTOIS, au profit de XXX, d'un montant de 360.000€, stipulé remboursable au taux de 5,15%, selon 84 mensualités de 5.413,83 €, assurance comprise et garanti par la caution personnelle, solidaire et hypothécaire de Monsieur XXX, pour sureté de la somme globale de 468.000€, en compris le principal, intérêts, frais, accessoires et indemnité d'exigibilité.
- 2) D'une hypothèque conventionnelle, publiée auprès du Service de la Publicité Foncière MURET, le 3 Juillet 2009 sous les références 2009 V N° 1143 et bordereau de renouvellement, déposé par Maître RIVIERE, notaire, le 24 avril 2017, en cours de publication

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de SCP VALES GAUTIE PELISSOU MATHIEU, Huissier de Justice à TOULOUSE, en date du 30 Mai 2017, fait signifier commandement valant saisie immobilière,

A

Monsieur XXX

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME DE :

1. La somme de 256.264,15€, montant du capital

restant dû au 25 Novembre 2011, ci.....256.264,15 €
2. La somme de 25.548,21€, montant des échéances
impayées du 25 Juillet 2011, au 25 Novembre 2011,
ci25.548,21 €
3. La somme de 79.445,61€, montant des Intérêts au
taux contractuels de 5.5% calculés sur le capital
restant dû et les échéances impayées du 25
novembre 2011 au 15 mai 2017 ci 79.445,61€
4. Les intérêts au taux contractuel de 5,5 % calculés

sur le capital restant dû et les échéances impayées
du 15 mai 2017 et ce jusqu'à parfait paiement, ci.....MEMOIRE

5. Le coût du commandement.MEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE361.257,97€ €
TROIS CENT SOIXANTE ET UN MILLE
DEUX CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET
QUATRE VINGT DIX SEPT CENTS

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

Le commandement délivré le 30 mai 2017, étant demeuré sans effet, a été publié pour valoir saisie au Service de Publicité Foncière de MURET, les 28 JUILLET 2017 sous les références 2017 S N° 19, et 7 juillet 2017 sous les références 2017 S N° 22.

Le Service de Publicité Foncière de MURET a délivré l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

Selon acte en date du 26 Juillet 2017, la SCP VALES GAUTIE PELISSOU MATHIEU, Huissiers de Justice à TOULOUSE a procédé à un procès-verbal descriptif du bien mis en vente ci-après (annexé), dont il résulte qu'il s'agit :

Une habitation principale et diverses parcelles en nature de terre, prairie, bois et taillis, sis sur la commune de LUSSAN ADEILHAC (31), lieu dit PEY MONET.

Les parcelles 40, 41, 42, 43, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 77, 78, 473, 476, sont occupées par des terres agricoles et boisées et font l'objet d'un contrat de fermage.

La parcelle 56 est occupée par une maison d'habitation, avec jardin et piscine, desservie par un chemin rural.

La maison d'habitation, d'une superficie de 88,74m², qui est en réalité une ancienne bergerie réaménagée, est bâtie de plein pied et comprend:

- Un salon, ouvrant sur l'extérieur au moyen de deux portes fenêtres

- Une cuisine, équipée d'un mobilier intégré en bois, avec îlot central, qui communique avec le salon et ouvre sur l'extérieur au moyen d'une porte fenêtre
- Un dégagement desservi depuis le salon
- Une première chambre, desservie depuis le salon, ouvrant sur l'extérieur au moyen d'une porte fenêtre
- Une deuxième chambre desservie depuis le dégagement ouvrant sur l'extérieur au moyen d'une porte fenêtre
- Une salle d'eau, équipée d'un lavabo, cabine de douche et selle d'aisance
- Un débarras, cellier, chaufferie, accessible depuis l'extérieur.

La maison est ceinturée par une terrasse carrelée et se situe dans un jardin arboré, peu entretenu.

On note la présence d'une piscine avec liner.

Et tels au surplus que ledit bien qui précède, existe, s'étende, poursuive et comporte, 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.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Lesdits biens appartenant à Monsieur XXX, pour l'avoir acquis :

1°) Pour les parcelles cadastrées, section A N° 40,41,48,49,50,51,52,54,55,56,57, suivant acte de Maître CADEAC, notaire à AURIGNAC (31), en date du 22 Février 1980, régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de MURET, le 20 Avril 1980, sous les références Vol 2261 N°2.

2°) Pour les parcelles cadastrées, section A N° 42,43,53,59,60,61,77,78,473,476a et 476,b, suivant acte de Maître CADEAC, notaire à AURIGNAC (31), en date du 22 Février 1980, régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de MURET, le 22 Avril 1980, sous les références Vol 2261 N°16.

3°) Pour le tout, suivant acte de Maître CADEAC, notaire à AURIGNAC (31), en date du 18 novembre 1983, régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière de MURET, le 16 Janvier 1984, sous les références Vol 2962 N°21.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

➤ *Etat parasitaire – Termites*

Les futurs acquéreurs sont informés que les immeubles peuvent être atteints de termites ou de tous autres insectes xylophages.

S'agissant du présent immeuble, un état parasitaire établi le 26 Juillet 2017 par le Cabinet Jean SERRES, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'investigation menée a permis de constater l'absence d'indices de présence de termites.

➤ **Diagnostic amiante**

Un constat établi par le Cabinet Jean SERRES, le 26 Juillet 2017, est joint au présent cahier des conditions de vente.

Il en résulte qu'il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

➤ **Diagnostic PLOMB**

Un constat établi par le Cabinet Jean SERRES, établi le 26 Juillet 2017, est joint au présent cahier des conditions de vente.

Il en résulte qu'il n'a pas été repéré la présence de revêtement contenant du plomb.

➤ **Etat des risques naturels et technologiques**

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques établi le 26 juillet 2017 par le Cabinet Jean SERRES est annexée au présent cahier des conditions de vente ; il en résulte qu'il n'y a pas de plan de prévention des risques technologiques mais qu'il existe un plan de prévention des risques naturels approuvé, le risque naturel pris en compte étant la sécheresse. (cf état des risques naturels, miniers et technologiques joint)

➤ **Certificat de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il résulte du diagnostic établi par le cabinet Jean SERRES en date du 26 juillet 2017 que la consommation énergétique conventionnelle est de 132 kWh_{EP} / m².an (classement C) et que l'émission de gaz à effet de serre est de 1 Kg_{éqCO2} / m².an (classement A)

➤ **Diagnostic sur l'installation électrique**

Un état des installations électriques intérieures a été réalisé par Cabinet Jean SERRES, le 26 Juillet 2017 et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.

➤ **Certificat de surface privative**

Un certificat de surface privative établi par le cabinet Jean SERRES en date du 26 Juillet 2017 est annexé au présent cahier des conditions de vente et fait état d'une surface habitable de 88.74 m².

CONDITION D'OCCUPATION DES LIEUX :

La maison d'habitation est actuellement occupée par le fils du propriétaire, Monsieur XXX et ce à titre gratuit.

Par ailleurs les parcelles occupées par des terres agricoles font l'objet d'un contrat de fermage verbal, consenti au GAEC LAS PLANES, sis Au Village 31430 LUSSAN ADEILHAC qui précise que le montant de loyer annuel est de 850€

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de 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.

MISE A PRIX

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

**QUATRE VINGT MILLE EUROS
(80.000 EUROS)**

Fait à Toulouse
Le 24 août 2017



Conseil
National
des Barreaux

Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°1
Version consolidée – Septembre 2012

Annexe à l'article 12 du Règlement Intérieur National de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2006-002, AG du Conseil national du 12-12-2006, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Extrait du Règlement Intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Modifié par DCN n°2006-002, AG du Conseil national du 12-12-2006, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, **doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.**

Enchères

12.2 L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en co-propriété, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.



SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE¹

Annexe à l'article 12 au Règlement Intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-602, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,
Modifiée lors de l'Assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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.

¹ Mis à jour au vu du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.



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.

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 ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ASONNEMENTS 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 de grande instance 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance 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.

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.

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 PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 consignée 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 FORCÉE

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.

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 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, 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-ACQUÉREURS

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 bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 PROPRIÉTÉ

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

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 PROVISONNEL DU CRÉANCIER 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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



CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 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.

• •