

23 DEC. 2024

LES VENTES

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et conditions, auxquelles seront vendus, au plus offrant et dernier enchérisseur, à la barre de l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE, au Palais de Justice, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

IMMEUBLE SITUE A TOULOUSE (31400)

**Une maison individuelle de type 5
D'une superficie habitable de 93,93m²
Avec deux emplacements de stationnements
Dans un ensemble immobilier en copropriété
Situés 46 chemin de l'Eglise de Montaudran
Cadastrés Section 836 AK N°60 et 324
Lots de copropriété n°130 (villa),
34 (parking extérieur) et 64 (parking extérieur)**

A LA REQUÊTE DE :

La **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL TOULOUSE 31**, anciennement dénommée *CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE TOULOUSE ET DU MIDI TOULOUSAIN*, société coopérative à capital variable, agréé en tant qu'établissement de crédit, inscrite au R.C.S. de Toulouse sous le numéro 776.916.207, dont le siège social est 6 place Jeanne d'Arc, BP 40535 - 31005 TOULOUSE CEDEX 6, agissant poursuites et diligences de son représentant légal dûment habilité à cet effet et domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant la **SELARL ALMUZARA-MUNCK**, représentée par Maître Nicolas **MUNCK** Avocat au Barreau de Toulouse, 50 rue Alsace Lorraine 31000 TOULOUSE.

AU PREJUDICE DE :

La x. représentée par sa gérante, Madame x, domicilié en cette qualité audit siège.

PROCEDURE :

- D'un acte authentique dressé les 20 et 21 juin 2007 par Maître Philippe IEGNER, Notaire à Dijon (21) contenant prêt d'une somme de 220 000 € remboursable en 240 échéances mensuelles au taux d'intérêt annuel fixe de 3,95%.
- D'un privilège de prêteurs de deniers publié au Service de la Publicité Foncière de Toulouse (ancien 1^{er} Bureau), le 13 août 2007, Volume 2007 V N°3456 et d'un bordereau rectificatif publié au Service de la Publicité Foncière de Toulouse (ancien 1^{er} bureau), le 6 septembre 2007, Volume 2007 V N°3847.

DÉCOMPTE AU 13 DECEMBRE 2024

Capital échu Avant déchéance du terme acquise le 25/05/2024	8 223,04 €
Capital déchu du terme Après déchéance du terme acquise le 25/05/2024	55 387,04 €
Intérêts normaux impayés au taux de 3,95% Avant déchéance du terme acquise le 25/04/2024	1 763,88 €
Intérêts de retard au taux de 6,95% (TIA + 3points) Avant déchéance du terme acquise le 25/05/2024	215,26 €
Indemnité contractuelle de 7 % Du capital restant dû et des intérêts échus et non payés	4 591,25 €
Intérêts au taux de 3,95% Sur le capital restant dû (63 610,08 €) Du 26/05/2024 au 13/12/2024	1 383,65 €
Intérêts au taux de 3,95% Sur le capital restant dû (63 610,08 €) Du 14/12/2024 jusqu'à complet paiement	MEMOIRE
TOTAL outre mémoire	71 564,12 €

SOIT AU TOTAL OUTRE MEMOIRE LA SOMME DE 71 564,12 € (SOIXANTE ET ONZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE QUATRE EUROS DOUZE CENTIMES).

Etant précisé que le capital restant dû d'un montant de 63 610,08 € est assorti des intérêts aux taux de 3,95% du 25 mai 2024 jusqu'à complet paiement.

Le commandement valant saisie immobilière dressé suivant les prescriptions de la Loi, a été signifié à la SCI xxx par la SCP BENDENOUN-BARTHE-LERISSON, Commissaire de Justice à SAINT GAUDENS (31), le 4 septembre 2024.

Demeuré infructueux, il a été publié pour valoir saisie immobilière au Service de la Publicité Foncière de Toulouse (3^{ème} Bureau) le 22 octobre 2024 - Volume 2024 S - N°94.

Et assignation a été délivrée au débiteur pour avoir à comparaître devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE, qui sera jointe au présent cahier des conditions de la vente, ainsi qu'un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE SAISI :

Les biens et droits immobiliers situés dans un ensemble immobilier en copropriété situé sur la Commune de TOULOUSE (31000 – HAUTE-GARONNE), 46 chemin de l'Eglise Montaudran, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

PREFIXE	SECTION	N°	LIEU-DIT	CONTENANCE
836	AK	60	46 CH DE L'EGLISE MONTAUDRAN	00ha 01a 08ca
836	AK	324	46 CH DE L'EGLISE MONTAUDRAN	01ha 07a 71ca
Contenance totale				01ha 08a 79ca

LOT NUMERO CENT TRENTE (130)

Dans le Bâtiment G, une villa 5P, identifié par la lettre G1, comprenant au rez-de-jardin ; porche, hall d'entrée avec escalier conduisant à l'étage, salle de séjour-salon ouvrant sur une terrasse, cuisine, WC, rangement, garage. Et au premier étage, trois chambres, salle de bains, autres WC, dégagements, rangements.

Droit à la jouissance exclusive et privative de deux parcelles de terrain d'une surface respectivement d'environ 220m² et 5m² en nature de jardins, avec le droit d'y aménager véranda, auvent et piscine et d'y installer un arrosage automatique. Et les trois cent soixante-huit/dix millièmes (368/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE QUATRE (34)

Un parking extérieur portant le n°34

Avec les trois/dix millièmes (3/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (64)

Un parking extérieur portant le n°64

Avec les trois/dix millièmes (3/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et tels au surplus que lesdits biens 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.

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF :

La description de l'immeuble ressort d'un procès-verbal dressé le 10 octobre 2024 par Maître Alexandre BARTHE, Commissaire de Justice associé au sein de la SCP BENDENOUN-BARTHE-LERISSON, Commissaire de Justice à Saint-Gaudens, annexé au présent cahier des conditions de vente, auquel il sera référé pour une plus ample description des immeubles vendus.

Il s'agit d'une villa de type 5 d'une superficie habitable de 93,32m² en rez-de-jardin et un hull avec escalier conduisant à un étage. Il ne s'agit pas d'une maison de plain-pied.

Elle comprend un salon/séjour ouvrant sur une terrasse, cuisine, WC, rangement, garage et un premier étage avec trois chambres, salle de bains, WC et dégagement de rangement.

Il existe également un droit de jouissance exclusive et privative de deux parcelles de terrain d'une superficie respective de 220m² et 5 m² en nature de jardin avec le droit d'y aménager une véranda, un auvent et une piscine et d'y installer un arrosage automatique.

ETAT D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE :

Il ressort du procès-verbal descriptif que : « La villa est occupée par Madame x »

Le créancier poursuivant n'a aucune information sur le titre d'occupation liant la SCI xxx

EXPERTISES :

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente, les états et constats suivants :

- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Certificat de superficie
- Diagnostic de performance énergétique
- Rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électrique
- Etat des risques et pollutions

IL EST FORTEMENT RECOMMANDÉ A TOUTES PERSONNES INTERESSES DE LIRE ATTENTIVEMENT LES EXPERTISES TECHNIQUES ANNEXÉES AUX PRÉSENTES.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

COPROPRIÉTÉ – SERVITUDES – ASSAINISSEMENT

1°) Règlement de copropriété - État descriptif de division

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots ci-dessus référencés a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître BENGUIGI, Notaire à TOULOUSE, le 24 février 1998, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de Toulouse (ancien 1^{er} Bureau), le 27 mars 1998, Volume 1998 P n°3820.

Le règlement de copropriété est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

2°) Syndic de la copropriété

Le syndic de la copropriété est :

**La SAS CABINET CLAUDE SANCHEZ
(RCS TOULOUSE 309 113 694)
40 rue du Rempart Saint Etienne
31000 TOULOUSE**

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente, les éléments sur la copropriété suivants :

- Fiche synthétique de la copropriété (immatriculation AD4 065-793)
- Attestation de mise à jour annuelle du 02/08/2024
- Procès-verbal de l'assemblée générale du 13/07/2022
- Procès-verbal de l'assemblée générale du 29/11/2023
- Procès-verbal de l'assemblée générale du 02/07/2024
- Carnet d'entretien de la copropriété
- Constat amiante du 23/09/2003
- Charges de copropriété – Exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024
- État daté du 17/12/2024
- Appel de fonds du 1^{er} trimestre 2025

3°) Servitudes :

Il ressort de l'acte de vente reçu par Maître Robert HILTENBRAND, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Michel BURGAN, Alain BENGUIGUI, Robert HILTENBRAND », Notaires à TOULOUSE, avec la participation de Maître HEGNER, Notaire à DIJON assistant l'acquéreur, le 21 juin 2007, publié au Service de la Publicité Foncière de TOULOUSE (ancien 1^{er} bureau) le 20 juillet 2007, Volume 2007 P N°8294 que :

« Le VENDEUR déclare :

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les BIENS vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter :
 - De la loi ;
 - De l'usage ou de la situation naturelle des lieux ;
 - Des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement ;
 - Des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels ;
 - Du présent acte. »

4°) Assainissement :

Il ressort de l'acte de vente reçu par Maître Robert HILTENBRAND, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Michel BURGAN, Alain BENGUIGUI, Robert HILTENBRAND », Notaires à TOULOUSE, avec la participation de Maître HEGNER, Notaire à DIJON assistant l'acquéreur, le 21 juin 2007, publié au Service de la Publicité Foncière de TOULOUSE (ancien 1^{er} bureau) le 20 juillet 2007, Volume 2007 P N°8294 que :

« Assainissement

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé à l'assainissement communal.

Il résulte toutefois d'une attestation du Médecin Directeur du Service Communal d'Hygiène et de la Santé en date du 14 mars 2007 que, « bien que l'immeuble se trouve en bordure d'une voie équipée en réseau égout-vanne, il est réputé NON RACCORDE »

Il est ici rappelé à l'ACQUEREUR que l'ENSEMBLE IMMOBILIER existant lors de la construction du réseau d'assainissement collectif destiné à recevoir les eaux usées domestiques doit y être raccordé dans un délai de deux ans de l'achèvement de celle-ci. S'il ne respecte pas cette obligation, le syndicat des copropriétaires peut être mis en demeure par l'administration de régulariser, et entre temps être astreint au paiement d'une redevance éventuellement majorée ».

ORIGINE DE PROPRIETE :

La SCI xxx est propriétaire de la toute propriété des biens ci-dessus désignés suite à l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte de vente reçu par Maître Robert HILTENBRAND, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Michel BURGAN, Alain BENGUIGUI, Robert HILTENBRAND », Notaires à TOULOUSE, avec la participation de Maître HEGNER, Notaire à DIJON assistant l'acquéreur, le 21 juin 2007, publié au Service de la Publicité Foncière de TOULOUSE (ancien 1^{er} bureau) le 20 juillet 2007, Volume 2007 P N°8294.

RESERVES GENERALES

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est 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 dans la désignation numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle un vingtième, origine de propriété, ou autres 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 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.

EN ANNEXES SONT JOINTS :

- Le commandement de payer valant saisie du 4 septembre 2024
- Les états hypothécaires levés sur publication de commandement valant saisie (2024 S N°94)
- Le procès-verbal descriptif dressé par la SCP BENDENOUN-BARTHE-LERISSON, Commissaires de Justice à Saint-Gaudens en date du 10 octobre 2024
- Le dossier de diagnostics techniques du Cabinet Antéo Expertises du 13 octobre 2024
- L'état descriptif de division – règlement de copropriété du 24 février 1998, publié le 27 mars 1998, Volume 1998 P N°3820
- Fiche synthétique de la copropriété (immatriculation AB4 065-793)
- Attestation de mise à jour annuelle du 02/08/2024
- Procès-verbal de l'assemblée générale du 13/07/2022
- Procès-verbal de l'assemblée générale du 29/11/2023
- Procès-verbal de l'assemblée générale du 02/07/2024
- Carnet d'entretien de la copropriété
- Constat amiante du 23/09/2003
- Charges de copropriété – Exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024
- Etat daté du 17/12/2024
- Appel de fonds du 1^{er} trimestre 2025
- Renseignements sommaires et urgents du 7 août 2024
- L'extrait de matrice cadastrale
- L'extrait du plan cadastral
- L'assignation devant le Juge de l'Exécution
- Le cahier des charges et conditions de vente établie par le Conseil National des Barreaux

Précision étant faite que des pièces complémentaires pourront être annexées au Cahier des Conditions de Vente avant la date de l'adjudication.

MISE A PRIX :

Le bien immobilier objet de la saisie est mis à prix à :

**60 000 €
(SOIXANTE MILLE EUROS)**

Fait et rédigé par moi, Avocat de la partie poursuivante, soussigné.

Toulouse,
Le 23 décembre 2024

~~SELARL ALMUZARA-MUNCK
Avocats à la Cour
10 rue Alsace Lorraine - 31000 TOULOUSE
05 61 34 35 21 47 - Tél. fax 05 61 34 46 92
E-mail : cabinetalmuzara.ir
Siret 442 153 10016~~

Annexe 1 -- Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 - JO du 7 mars 2019

SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Chapitre Ier : Dispositions générales

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

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 ASSIMILÉS

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 : Enchères

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 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 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 défallant, 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 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.

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 défallant 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'encassement 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, 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 CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreur et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 PROPRIÉTÉ

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° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au Juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

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 23 -- 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.