

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 COLOMIERS (31770)

**Un local commercial d'une superficie de 206m²
Avec un appartement de type 4 d'une superficie de 95,42m²
Et deux emplacements de stationnements
Dans un ensemble immobilier en copropriété
Situés 10 chemin de Maouré 31770 Colomiers
Cadastrés Section AP N°1
Lots de copropriété n°1 (local commercial), 2 (appartement)
3 (parking) et 4 (parking)**

ALA REQUÊTE DE :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL TOULOUSE 31, 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 :

Monsieur

par Maître CABOT, Notaire, le 21 mars 2011, responsable d'achat, demeurant 27 rue des Balaguas 31330 LARRA,

PROCÉDURE :

- **D'un acte authentique** dressé le 11 janvier 2019 par Maître Philippe CABOT, Notaire à Bourg Saint Bernard (31570) contenant prêt d'une somme de 250 000 € remboursable en 240 échéances mensuelles au taux d'intérêt annuel fixe de 1,70%.
- **D'un privilège de prêteurs de deniers** publié au Service de la Publicité Foncière de Toulouse (ancien 2^{ème} Bureau), le 4 février 2019, Volume 2019 V N°1271.
- **D'un acte authentique** dressé le 9 juin 2020 par Maître Agathe CABOT, Notaire en l'Etude de Maître Philippe CABOT, Notaire à Bourg Saint Bernard (31570) contenant prêt d'une somme de 347 014 € remboursable en 300 échéances mensuelles au taux d'intérêt annuel fixe de 1,50%.
- **D'une hypothèque conventionnelle** publiée au Service de la Publicité Foncière de Toulouse (ancien 2^{ème} Bureau), le 15 juin 2020, Volume 2020 V N°3134.
- **D'une hypothèque judiciaire définitive** publiée au Service de la Publicité Foncière de Toulouse (3^{ème} Bureau), le 12 juillet 2024, Volume 2024 V N°4529, se substituant rétroactivement à celle prise à titre provisoire le 5 juin 2024, Volume 2024 V N°3662 et bordereau rectificatif publié le 7 juin 2024, Volume 2024 V N°3726.

DÉCOMPTES AU 13 DECEMBRE 2024

1°) Au titre du prêt de 250 000 € du 11 janvier 2019 :

Capital échu Avant déchéance du terme acquise le 21/04/2024	3 814,42 €
Capital déchu du terme Après déchéance du terme acquise le 21/04/2024	192 360,94 €
Intérêts normaux impayés au taux de 1,70% Avant déchéance du terme acquise le 21/04/2024	1 203,50 €
Intérêts de retard au taux de 4,70% (11A + 3points) Avant déchéance du terme acquise le 21/04/2024	36,16 €
Indemnité contractuelle de 7 % Du capital restant dû et des intérêts échus et non payés	13 819,05 €
Intérêts au taux de 1,70% Sur le capital restant dû (196 175,36 €) Du 22/04/2024 au 13/12/2024	2 147,18 €
Intérêts au taux de 1,70% Sur le capital restant dû (196 175,36 €) Du 14/12/2024 jusqu'à complet paiement	MEMOIRE
TOTAL outre mémoire	213 381,25 €

2°) Au titre du prêt de 347 014 € du 9 juin 2020 :

Capital échu Avant déchéance du terme acquise le 21/04/2024	4 803,45 €
Capital déchu du terme Après déchéance du terme acquise le 21/04/2024	336 803,73 €
Intérêts normaux impayés au taux de 1,50% Avant déchéance du terme acquise le 21/04/2024	2 180,59 €
Intérêts de retard au taux de 4,50% (TIA + 3points) Avant déchéance du terme acquise le 21/04/2024	62,74 €
Indemnité contractuelle de 7 % Du capital restant dû et des intérêts échus et non payés	24 069,54 €
Intérêts au taux de 1,50% Sur le capital restant dû (341 607,18 €) Du 22/04/2024 au 13/12/2024	3 299,08 €
Intérêts au taux de 1,50% Sur le capital restant dû (341 607,18 €) Du 14/12/2024 jusqu'à complet paiement	MEMOIRE
TOTAL outre mémoire	371 219,13 €

3°) Au titre des frais d'hypothèque judiciaire provisoire et définitive : La somme de 3 101,37 € arrêtée au 31 août 2024.

SOIT LA SOMME TOTALE DE 587 701,75 € (CINQ CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE SPT CENT UN EUROS SOIXANTE QUINZE CENTIMES) OUTRE MEMOIRE.

Etant précisé que :

- Le capital restant dû au titre du prêt du 11 janvier 2019 de 250 000 €, soit 196 175,36 € est assortie des intérêts au taux contractuel de 1,70% du 22 avril 2024 jusqu'à complet paiement.
- Le capital restant dû au titre du prêt du 9 juin 2020 de 347 014 €, soit 341 607,18 € est assortie des intérêts au taux contractuel de 1,50% du 22 avril 2024 jusqu'à complet paiement.

Le commandement valant saisie immobilière dressé suivant les prescriptions de la Loi, a été signifié à Monsieur X par la SCP BENDENOUN-BARTHE-J.FRISSON, Commissaire de Justice à SAINT GAUDENS (31), le 3 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°95.

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.

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE SAISI :

Les biens et droits immobiliers situés dans un ensemble immobilier en copropriété situé sur la Commune de COLOMIERS (31770 – HAUTE-GARONNE), 10 chemin de Maouré, figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEU-DIT	CONTENANCE
AP	1	10 CH DE MAOURE	00ha 09a 66ca

LOT NUMERO UN (1)

Au rez-de-chaussée sur le chemin de Maouré,

Un local commercial

Et les 700/1000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier

Et les 723/1000^{ème} de la propriété des parties communes particulières du bâtiment.

Et le droit de jouissance privative d'une fraction des espaces communs de l'ensemble immobilier.

LOT NUMERO DEUX (2)

Au premier étage, un appartement de type 4

Et les 268/1000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier

Et les 277/1000^{ème} de la propriété des parties communes particulières du bâtiment.

LOT NUMERO TROIS (3)

Un parking auto aérien

Et les 16/1000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier

LOT NUMERO QUATRE (4)

Un parking auto aérien

Et les 16/1000^{ème} de la propriété indivise du sol et des parties communes générales de l'ensemble immobilier

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.

Le bien comprend un local commercial comprenant un accueil, un couloir de distribution, quatre cabines, cryothérapie, cuisine, WC, salle d'eau, vestiaire, lingerie et cave.

L'appartement de type 4 comprend une véranda, un dégagement, un séjour, une salle d'eau, WC, trois chambres, cuisine.

Les lots 3 et 4 correspondent à deux emplacements de stationnement.

ÉTAT D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE :

Il ressort du procès-verbal descriptif que « *Au rez-de-chaussée de l'immeuble, un commerce est exploité sous l'enseigne LE 4 MAINS BY BAJILONA. Madame Martine LAPICCHINO-ROUGAGNOU en est sa Présidente.*

[...]

A l'étage se situe un appartement de type 4, lequel n'est pas occupé et ne fait pas l'objet d'un bail à part.

Cet appartement est utilisé par les employés pour se reposer occasionnellement. »

Le bail commercial du 7 octobre 2022, l'avenant du 20 mars 2024 ainsi que l'état des lieux d'entrée sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

IMPORTANT

Le créancier poursuivant a été informé de l'existence d'un litige opposant le propriétaire et le preneur à bail commercial, la SAS LE 4 MAINS BY BAJILONA.

Les éléments transmis par le Conseil du preneur, Maître Jessica GRISIER, Avocat, sont annexés au cahier des conditions de la vente, à savoir :

- L'assignation signifiée le 30 octobre 2024
- Le bordereau de pièces
- Les pièces 1 à 8 (bail commercial, état des lieux d'entrée, facture de recherche de fuite, conclusions MMA et rapport d'expertise, mise en demeure du 15 février 2024, mise en demeure du 9 mars 2024, avenant au bail commercial, devis de reprise des désordres)

EXPERTISES :

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

S'agissant de l'appartement :

- 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 (95,42m²)
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité

S'agissant du local commercial :

- 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 (206m²)
- Diagnostic de performance énergétique

Il est précisé que le diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité du local commercial n'étant pas obligatoire, il n'a pas été réalisé.

Est également annexé au cahier des conditions de la vente l'état des risques et pollutions relatif à l'immeuble.

IL EST FORTEMENT RECOMMANDE A TOUTES PERSONNES INTERESSES DE LIRE ATTENTIVEMENT LES EXPERTISES TECHNIQUES ANNEXEES AUX PRESENTES.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

1°) Règlement de copropriété - Etat 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 Philippe CABOT, Notaire à BOURG SAINT BERNARD, le 6 novembre 2018, publié au Service de la publicité foncière de Toulouse (ancien 2ème Bureau), le 22 novembre 2018, Volume 2018 P numéro 15113.

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

2°) Syndic :

Il ressort des deux titres de propriété dressés les 6 novembre 2018 et 11 janvier 2019 par Maître Philippe CABOT, Notaire à Bourg Saint Bernard que :

« Carnet d'entretien de l'immeuble : Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble qui doit être établi par le syndic de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°2001-477 du 30 mai 2001 n'a pas encore été établi à ce jour. L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

[...]

Références du syndic : Il est ici précisé que le syndic actuel de l'immeuble est à titre provisoire : Monsieur Quoc Phong, demeurant à LARRA (31330), 27 rue des Balaguas.

Notification de transfert de propriété au syndic de copropriété : Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, la notification du transfert de propriété sera faite sans délai, par les soins du notaire soussigné, au syndic de l'immeuble susnommé.

[...]

Immatriculation du syndicat des copropriétaires : A toutes fins utiles, il est ici rappelé que les syndicats de copropriétaires qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation sont tenus de faire la déclaration d'immatriculation au Registre national d'immatriculation, conformément à l'article L.711-4 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduit :

" I. Les syndicats de copropriétaires sont tenus de déclarer les données mentionnées au présent article ainsi que toute modification les concernant.

II. Figurent au registre :

1° Le nom, l'adresse, la date de création du syndicat, le nombre et la nature des lots qui composent la copropriété ainsi que, le cas échéant, le nom du syndic ;

2° Si le syndicat fait l'objet d'une procédure prévue aux articles 29-1 A ou 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou à l'article L. 615-6 du présent code ;

3° Si le syndicat fait l'objet d'un arrêté ou d'une injonction prise en application des articles L. 1331-24, L. 1331-26, L. 1331-26-1, L. 1334-2 ou L. 1334-16 du Code de la santé publique ou L. 511-2, L. 511-3, L. 129-2, L. 129-3 ou L. 129-4-1 du présent code.

III. Figurent également au registre :

1° A l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes ;

2° Les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 731-1, dès lors que celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre, qui est autorisé à les utiliser pour la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 711-1. Les obligations prévues au présent article peuvent faire l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

IV. Un décret en Conseil d'Etat, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, précise les conditions de publicité des informations mentionnées aux II et III du présent article ainsi que les conditions de consultation du registre.

NOTA : Aux termes de l'article 53 III de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le I de l'article L. 711-2 du Code de la construction et de l'habitation est applicable à compter du 1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires mentionnés au II du présent article ;

2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires. "

Précision étant ici faite, que le nombre de lots s'entend des lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ; conformément à la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. »

3°) Servitudes :

Il ressort des deux titres de propriété dressés les 6 novembre 2018 et 11 janvier 2019 par Maître Philippe CABOT, Notaire à Bourg Saint Bernard que :

« Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble dont dépendent les fractions vendues n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, et de tous règlements le régissant. »

4°) Raccordement aux réseaux :

Il ressort des deux titres de propriété dressés les 6 novembre 2018 et 11 janvier 2019 par Maître Philippe CABOT, Notaire à Bourg Saint Bernard que

« Raccordements aux réseaux : L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur. »

ORIGINE DE PROPRIETE :

Monsieur x est propriétaire de la toute propriété des biens ci-dessus désignés

- S'agissant des lots de copropriété n°2 et 4 : suite à l'acquisition qu'il en a faite de la SCI x suivant acte de vente reçu par Maître Philippe CABOT, Notaire à BOURG SAINT BERNARD, le 6 novembre 2018, publié au Service de la Publicité Foncière de TOULOUSE (ancien 2^{ème} Bureau) le 26 novembre 2018, Volume 2018 P Numéro 15314.
- S'agissant des lots de copropriété n°1 et 3 : suite à l'acquisition qu'il en a faite de la SCI x suivant acte de vente reçu par Maître Philippe CABOT, Notaire à BOURG SAINT BERNARD, le 11 janvier 2019, publié au Service de la Publicité Foncière de TOULOUSE (ancien 2^{ème} Bureau) le 4 février 2019, Volume 2019 P Numéro 2030.

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 3 septembre 2024
- Les états hypothécaires levés sur publication de commandement valant saisie (2024 S N°99)
- 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 16 octobre 2024 (dossier 23114 – appartement)
- Le dossier de diagnostics techniques du Cabinet Antéo Expertises du 16 octobre 2024 (dossier 23115 - local commercial)
- Etat des risques et pollution
- L'état descriptif de division – règlement de copropriété du 6 novembre 2018, publié le 22 novembre 2018, Volume 2018 P N°15113
- Assignation signifiée à Monsieur x à la requête de la SAS LE 4 MAINS BY BALILONA
- Le bordereau de pièces sur lesquelles les demandes de la SAS LE 4 MAINS BY BALILONA sont fondées
- Le bail commercial du 7 octobre 2022
- L'état des lieux d'entrée
- La facture de recherche de fuite
- Les conclusions MMA et le rapport d'expertise
- La mise en demeure du 15 février 2024
- La mise en demeure du 9 mars 2024
- L'avenant au bail commercial du 20 mars 2024
- Le devis de reprise des désordres
- 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 :

**250 000 €
(DEUX CENT CINQUANTE 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
50 - Bd Alsace-Lorraine - 31000 TOULOUSE
Tel 05 34 33 21 47 - Fax 05 34 33 21 48
E-mail : da@cabin@almazara.fr
N° de l'Ordre des Avocats de Toulouse : 15.00332

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 – PRÉEMPTION, 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'ACQUEUREUR

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 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 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 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'acquiescer, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

Chapitre IV : Dispositions 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 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.