

# **CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

## **Sur saisie immobilière**

**Cluses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE CAEN, AU PLUS OFFRANT ET DERNIER ENCHERISSEUR, LES IMMEUBLES CI-APRES DESIGNES,**

### **AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

La SOCIETE GENERALE, Société anonyme au capital de 1 009 897 173,75 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 552 120 222 dont le siège social est 29 Boulevard Haussmann 75009 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat, Maître Thierry YGOUF, Avocat membre de la SELARL YGOUF & Associés, Société d'Avocats inscrite au barreau de CAEN dont le siège est 9 Rue Ferdinand Buisson à SAINT-CONTEST (14280), au Cabinet duquel elle élit domicile, et qui se constitue sur les présentes et sur ses suites.

### **SUR :**

Monsieur \*\*, né le 10 octobre 1964 à LANNEMEZAN (65), Dirigeant de société, Divorcé, domicilié 339 Rue Saint-Martin 75003 PARIS

## ENONCIATIONS PRELEMINAIRES

En vertu de

La copie exécutoire d'un acte de PRETS reçu par Maître Brice GUILLOU, Notaire associé de la société "Emmanuel RONDEAU François BIGEARD et Brice GUILLOU, Notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial" dont le siège est à NANTES, 6 Rue Voltaire, en date du 26 Décembre 2007

La SA SOCIETE GENERALE, a suivant exploit de la SCP Stéphane EMERY, Thierry LUCIANI, Jacques ALLIEL & Marc DYMANT, Huissiers de Justice à PARIS, en date du 19 Février 2019 fait commandement à Monsieur \*, d'avoir à payer les sommes suivantes :

Selon décompte en date du 04 Décembre 2018

Taux d'intérêt moratoire :

- échéances impayées : 7,76 %
- déchéance du terme : 4,76 %

Principal au titre du prêt n° 807015452423	205 249,21 €
Intérêts au taux de 7,76 % et 4,76 % du 07/09/2012 au 04/12/2018	32 776,49 €
Intérêts de retard postérieurs au taux de 4,76 % jusqu'à parfait paiement	Mémoire
Indemnité forfaitaire	14 571,42 €
<b>TOTAL 1</b>	<b>252 597,12 €</b>
Principal au titre du prêt n°8070154520423	139 453,58 €
Intérêts au taux de 7,76 % et 4,76 % du 08/10/2012 au 04/12/2018	24 833,25 €
Intérêts de retard postérieurs au taux de 4,76 % jusqu'à parfait paiement	Mémoire
Indemnité forfaitaire	9 797,92 €
<b>TOTAL 2</b>	<b>174 084,75 €</b>
Frais et accessoires	Mémoire
Coût du commandement	Mémoire
<b>TOTAL 1 + 2 sauf mémoire</b>	<b>426 681,87 €</b>

## Décompte pour la période du 07/09/2012 au 04/12/2018

\*\* (Dossier n° 394547 - décompte n° 385866 807015453215 ) Engagement n° 000000000807015453215 Prêt immobilier

Personnes concernées :

RICAUD

DIDIER

Titulaire

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
07/11/2012	ECHEANCE IMPAYEE	1 843,10		-1 843,10	0,00				1 843,10	0,00
07/12/2012	Intérêts du 07/11/2012 au 07/12/2012					7,76	30	11,76	1 843,10	11,76
07/12/2012	ECHEANCE IMPAYEE	1 843,10		-1 843,10	0,00				3 686,20	11,76
08/01/2013	Intérêts du 07/12/2012 au 08/01/2013					7,76	32	25,08	3 686,20	36,84
08/01/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 843,10		-1 843,10	0,00				5 529,30	36,84
07/02/2013	Intérêts du 08/01/2013 au 07/02/2013					7,76	30	35,27	5 529,30	72,11
07/02/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 843,10		-1 843,10	0,00				7 372,40	72,11
07/03/2013	Intérêts du 07/02/2013 au 07/03/2013					7,76	28	43,89	7 372,40	116,00
07/03/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 843,10		-1 843,10	0,00				9 215,50	116,00
08/04/2013	Intérêts du 07/03/2013 au 08/04/2013					7,76	32	62,70	9 215,50	178,70
08/04/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 843,10		-1 843,10	0,00				11 058,60	178,70
07/05/2013	Intérêts du 08/04/2013 au 07/05/2013					7,76	29	68,18	11 058,60	246,88
07/05/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 843,10		-1 843,10	0,00				12 901,70	246,88
14/05/2013	Intérêts du 07/05/2013 au 14/05/2013					7,76	7	19,20	12 901,70	266,08
14/05/2013	SOLDE CREDITEUR CAV		1 148,50	882,42	266,08				12 019,28	0,00
07/06/2013	Intérêts du 14/05/2013 au 07/06/2013					7,76	24	61,33	12 019,28	61,33
07/06/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 843,10		-1 843,10	0,00				13 862,38	61,33
22/06/2013	Intérêts du 07/06/2013 au 22/06/2013					7,76	15	44,21	13 862,38	105,54
22/06/2013	VIREMENT VIREMENT RECU D UN COMPTE GERANC		778,06	672,52	105,54				13 189,86	0,00
08/07/2013	Intérêts du 22/06/2013 au 08/07/2013					7,76	16	44,87	13 189,86	44,87
08/07/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 843,10		-1 843,10	0,00				15 032,96	44,87
23/07/2013	Intérêts du 08/07/2013 au 23/07/2013					7,76	15	47,94	15 032,96	92,81
23/07/2013	VIREMENT VIREMENT RECU D UN		778,06	685,25	92,81				14 347,71	0,00



29/04/2016	REMISE CHEQUE 0287365 120	786,00	0,00	786,00						205 249,21	711,39
27/06/2016	Intérêts du 29/04/2016 au 27/06/2016				4,76	59		1 579,24		205 249,21	925,39
27/06/2016	REMISE CHEQUE 0287173 179	765,79	0,00	765,79						205 249,21	504,63
20/10/2016	Intérêts du 27/06/2016 au 20/10/2016				4,76	115		3 078,18		205 249,21	738,84
20/10/2016	REMISE CHEQUE 1 CHQ	600,00	0,00	600,00						205 249,21	817,02
21/11/2016	Intérêts du 20/10/2016 au 21/11/2016				4,76	32		856,54		205 249,21	217,02
21/11/2016	REMISE CHEQUE 2856406 326	1 223,77	0,00	1 223,77						205 249,21	073,56
17/01/2017	Intérêts du 21/11/2016 au 17/01/2017				4,76	57		1 525,70		205 249,21	849,79
17/01/2017	REMISE CHEQUE 1 CHQ	1 411,97	0,00	1 411,97						205 249,21	375,49
21/04/2017	Intérêts du 17/01/2017 au 21/04/2017				4,76	94		2 516,07		205 249,21	963,52
21/04/2017	REMISE CHEQUE 1 CHQ	700,00	0,00	700,00						205 249,21	479,59
11/07/2017	Intérêts du 21/04/2017 au 11/07/2017				4,76	81		2 168,11		205 249,21	779,59
11/07/2017	REMISE CHEQUE 1 CHQ	1 498,47	0,00	1 498,47						205 249,21	25
11/12/2017	Intérêts du 11/07/2017 au 11/12/2017				4,76	153		4 095,31		205 249,21	947,70
11/12/2017	REMISE CHEQUE 8635418 345	693,42	0,00	693,42						205 249,21	449,23
31/01/2018	Intérêts du 11/12/2017 au 31/01/2018				4,76	51		1 365,10		205 249,21	544,54
31/01/2018	REMISE CHEQUE 1 CHQ	512,45	0,00	512,45						205 249,21	851,12
01/03/2018	Intérêts du 31/01/2018 au 01/03/2018				4,76	29		776,24		205 249,21	216,22
01/03/2018	REMISE CHEQUE 1463538 060	627,18	0,00	627,18						205 249,21	703,79
30/03/2018	Intérêts du 01/03/2018 au 30/03/2018				4,76	29		776,24		205 249,21	480,03
					4,76	29		776,24		205 249,21	852,85
											29

										629,09
30/03/2018	REMISE CHEQUE 1463515 089		1 360,03	0,00	1 360,03				205 249,21	28
09/07/2018	Intérêts du 30/03/2018 au 09/07/2018					4,76	101	2 703,44	205 249,21	30 972,50
09/07/2018	REMISE CHEQUE 1462270 190		2 157,49	0,00	2 157,49				205 249,21	28 815,01
04/12/2018	Intérêts du 09/07/2018 au 04/12/2018					4,76	148	3 961,48	205 249,21	32 776,49
<b>TOTAL</b>			<b>208 163,18</b>	<b>21 430,11</b>						

	Montant restant dû
Principal :	205 249,21
Intérêts :	32 776,49
Indemnité forfaitaire :	14 571,42
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :	MEMOIRE
<b>TOTAL DU :</b>	<b>252 597,12</b>

## Décompte pour la période du 08/10/2012 au 04/12/2018

\*\* (Dossier n° 394547 - décompte n° 385865 807015452423 ) Engagement n°  
000000000807015452423 Prêt immobilier

Personnes concernées :

RICAUD

DIDIER

Titulaire

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
08/10/2012	ECHEANCE IMPAYEE	1 247,68		-1 247,68	0,00				1 247,68	0,00
07/11/2012	Intérêts du 08/10/2012 au 07/11/2012					7,76	30	7,96	1 247,68	7,96
07/11/2012	ECHEANCE IMPAYEE	1 247,68		-1 247,68	0,00				2 495,36	7,96
07/12/2012	Intérêts du 07/11/2012 au 07/12/2012					7,76	30	15,92	2 495,36	23,88
07/12/2012	ECHEANCE IMPAYEE	1 247,68		-1 247,68	0,00				3 743,04	23,88
08/01/2013	Intérêts du 07/12/2012 au 08/01/2013					7,76	32	25,46	3 743,04	49,34
08/01/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 247,68		-1 247,68	0,00				4 990,72	49,34
07/02/2013	Intérêts du 08/01/2013 au 07/02/2013					7,76	30	31,83	4 990,72	81,17
07/02/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 247,68		-1 247,68	0,00				6 238,40	81,17
07/03/2013	Intérêts du 07/02/2013 au 07/03/2013					7,76	28	37,14	6 238,40	118,31
07/03/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 247,68		-1 247,68	0,00				7 486,08	118,31
08/04/2013	Intérêts du 07/03/2013 au 08/04/2013					7,76	32	50,93	7 486,08	169,24
08/04/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 247,68		-1 247,68	0,00				8 733,76	169,24
07/05/2013	Intérêts du 08/04/2013 au 07/05/2013					7,76	29	53,85	8 733,76	223,09
07/05/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 247,68		-1 247,68	0,00				9 981,44	223,09
25/05/2013	Intérêts du 07/05/2013 au 25/05/2013					7,76	18	38,20	9 981,44	261,29
25/05/2013	ENCAISSEMENT		778,06	516,77	261,29				9 464,67	0,00
07/06/2013	Intérêts du 25/05/2013 au 07/06/2013					7,76	13	26,16	9 464,67	26,16
07/06/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 247,68		-1 247,68	0,00				10 712,35	26,16
08/07/2013	Intérêts du 07/06/2013 au 08/07/2013					7,76	31	70,60	10 712,35	96,76
08/07/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 247,68		-1 247,68	0,00				11 960,03	96,76
07/08/2013	Intérêts du 08/07/2013 au 07/08/2013					7,76	30	76,28	11 960,03	173,04
07/08/2013	ECHEANCE IMPAYEE	1 247,68		-1 247,68	0,00				13 207,71	173,04
01/10/2013	Intérêts du 07/08/2013 au 01/10/2013					7,76	55	154,44	13 207,71	327,48

01/10/2013	DECHEANCE TERME	126 245,87		-126 245,87	0,00				139 453,58	327,48
18/05/2015	Intérêts du 01/10/2013 au 18/05/2015					4,76	594	10 802,65	139 453,58	11 130,13
18/05/2015	REMISE CHEQUE 7639410 138	790,00	0,00	790,00					139 453,58	10 340,13
31/07/2015	Intérêts du 18/05/2015 au 31/07/2015					4,76	74	1 345,78	139 453,58	11 685,91
31/07/2015	REMISE CHEQUE 2856565 212	1 500,00	0,00	1 500,00					139 453,58	10 185,91
10/12/2015	Intérêts du 31/07/2015 au 10/12/2015					4,76	132	2 400,59	139 453,58	12 586,50
10/12/2015	REMISE CHEQUE 2858420 344	1 189,21	0,00	1 189,21					139 453,58	11 397,29
30/05/2016	Intérêts du 10/12/2015 au 30/05/2016					4,76	172	3 128,04	139 453,58	14 525,33
30/05/2016	VIR RECU 1731076800019	710,58	0,00	710,58					139 453,58	13 814,75
16/08/2016	Intérêts du 30/05/2016 au 16/08/2016					4,76	78	1 418,53	139 453,58	15 233,28
16/08/2016	REMISE CHEQUE 0286580 229	937,51	0,00	937,51					139 453,58	14 295,77
03/03/2017	Intérêts du 16/08/2016 au 03/03/2017					4,76	199	3 619,07	139 453,58	17 914,84
03/03/2017	REMISE CHEQUE 4713864 062	611,26	0,00	611,26					139 453,58	17 303,58
31/05/2017	Intérêts du 03/03/2017 au 31/05/2017					4,76	89	1 618,58	139 453,58	18 922,16
31/05/2017	REMISE CHEQUE 6479449 151	1 409,73	0,00	1 409,73					139 453,58	17 512,43
23/08/2018	Intérêts du 31/05/2017 au 23/08/2018					4,76	449	8 165,64	139 453,58	25 678,07
23/08/2018	REMISE CHEQUE 5623444 235	1 392,33	0,00	1 392,33					139 453,58	24 285,74
19/10/2018	Intérêts du 23/08/2018 au 19/10/2018					4,76	57	1 036,62	139 453,58	25 322,36
19/10/2018	REMISE CHEQUE 1462113 292	796,12	0,00	796,12					139 453,58	24 526,24
19/11/2018	Intérêts du 19/10/2018 au 19/11/2018					4,76	31	563,77	139 453,58	25 090,01
19/11/2018	REMISE CHEQUE 7176735 323	529,55	0,00	529,55					139 453,58	24 560,46
04/12/2018	Intérêts du 19/11/2018 au 04/12/2018					4,76	15	272,79	139 453,58	24 833,25
	<b>TOTAL</b>	<b>139 970,35</b>	<b>10 644,35</b>							

Principal :  
Intérêts :  
Indemnité forfaitaire :  
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :  
**TOTAL DU :**

Montant restant dû  
139 453,58  
24 833,25  
9 797,92  
MEMOIRE  
**174 084,75**

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par la créancière 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.

Que ce commandement de payer valant saisie contient les copies énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

1°) la constitution de Maître Thierry YGOUF, Avocat membre de la SELARL YGOUF & Associés, Avocat de la poursuivante

Pour : la SA SOCIETE GENERALE,

2°) l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré :

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour statuer sur les modalités de la procédure ;

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Bureau du Service de la Publicité Foncière de CAEN 4 ;

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'Huissier de Justice, les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10°) L'indication qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11°) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de Caen ;

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n°91-647 du 10 Juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°91-1266 du 19 Décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il estime être en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la Commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.331-1 du code de la consommation ;

14°) Si la créancière saisissante agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé que préalable ;

Que le débiteur n'a pas satisfait audit commandement, celui a été publié auprès du Service de la Publicité Foncière de CAEN 4, le 15 Avril 2019, Volume 2019 S n°4.

Le Service de la Publicité Foncière de CAEN 4 a délivré le 19 Avril 2019 l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

De même et par exploit en date du 14 Juin 2019, la poursuivante a fait délivrer assignation au débiteur d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Caen pour le JEUDI CINQ SEPTEMBRE DEUX MILLE DIX NEUF A QUATORZE HEURES (JEUDI SEPTEMBRE 2019 A 14 H) également ci-après annexée.

### **OCCUPATION**

Aux termes du procès-verbal descriptif établi par, Maître Guillaume BOURDON, Huissier de Justice à en date du 16 Avril 2019 susvisé, le bien est occupé par Madame Isabelle LOUDIG suivant bail en date du 01 Août 2017 pour un loyer mensuel de 840,72 € et 33 € de provision sur charges.

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

### **SERVITUDES**

A la connaissance actuelle de la poursuivante et de ses mandataires, aucune servitude, active ou passive, ne grève les biens saisis. Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par voie de conclusions.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à Monsieur\*\*, pour l'avoir acquis de la Société FRANCE PIERRE INVEST aux termes d'un acte reçu par Maître DAGORN, Notaire au MOLAY-LITTRY (Calvados) le 28 Décembre 2007.

Une expédition de cet acte a été publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de CAEN 4 le 06 Février 2008 Volume 1404P03 2008 P n°363.

### **SYNDIC**

L'immeuble n'étant pas soumis au régime de la copropriété, il n'y a pas de syndic.

## **NOTIFICATION AU SYNDIC**

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

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

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

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

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET DOSSIER DE DIAGNOSTIC**

### **DISPOSITIONS D'URBANISME**

La fiche de renseignements concernant les biens mis en vente qui sera délivrée par la Mairie de BAYEUX, sera annexée en cas de vente forcée avec le plan de situation correspondant au présent cahier des conditions de la vente.

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

## **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie de BAYEUX par le greffe du Tribunal. La réponse de la Mairie sera éventuellement annexée par insertion au présent cahier des conditions de ventes.

Les biens mis en vente étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

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

Article L 616 :

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

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

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

## **CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS**

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

## DECHARGE DE RESPONSABILITE

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

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

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

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

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

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20ème, origine de propriété ou autre énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

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

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

## TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

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

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

## DISPOSITIONS FISCALES

### 1 – Droits de mutation ou TVA

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

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

B – Si la vente est soumise à la TVA :

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

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

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égale à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

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

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

## 2 – Représentation fiscale du vendeur :

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

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

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

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

## ANNEXES

**Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière**

Historique : Annexe créée par DCN n°2008-002, 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.

Annexe modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13-02-2019 – JO 7 mars 2019.

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE  
SUR SAISIE IMMOBILIERE <sup>22</sup>**

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.

<sup>22</sup> Mis à jour en 2008 au vu :

- de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution (art. L.311-1 à L.334-1) et du décret n° 2012-783 du 30 mai 2012 relative à la partie réglementaire du CPCE (art. R.311-1 à R.334-3)  
- 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. 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 ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.



## Chapitre II : 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 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 FORCEE**

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

**ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

**ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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



#### Chapitre IV : Dispositions 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 PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

**ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° 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 représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> 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.

\* \*  
\*

L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la mise à prix indiquée ci-dessous:

**MISE A PRIX : CENT CINQ MILLE EUROS, ci : 105 000 €**

**Les enchères devront être d'un minimum de 500 €**

Fait et dressé par Maître Thierry YGOUF

Avocat poursuivant

Sur Cent Vingt et Un rôles côtés et paraphés

A SAINT-CONTEST

Le 13 juin 2019

Maître Thierry YGOUF

