

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
de saisie immobilière**

CREANCIER POURSUIVANT :

La Société VINOX TRADERS LTD Société, immatriculée au Registre des Sociétés des Iles Vierges Britanniques sous le numéro 1830911, dont le siège social est **Geneva Place, Waterfront Drive PO Box 3469, Road Town aux Iles Vierges Britanniques à TORTOLA (VG1110)**

ayant pour Avocat constitué : Maître Didier CAMUS,

DEBITEUR SAISI :



AVOVENTES•fr

BIENS VENDUS :

A **COURCHEVEL**, (Savoie) Lieudit Bellecôte, cadastrée section AC n° 129 et 196
SOIT UN TERRAIN ET LES IMMEUBLES Y EDIFIES,

Mise à Prix : VINGT-SEPT MILLIONS euros nets (27.000.000,00 € nets)

JURIDICTION : JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE
ALBERTVILLE (73200)

Audience d'orientation du Vendredi 03 NOVEMBRE 2017

Date de Dépôt au Greffe :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

TITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. RAPPEL DE LA PROCEDURE

La vente sur saisie immobilière objet du présent cahier est faite à l'encontre de

Aux requête, poursuites et diligences de :

La Société VINOX TRADERS LTD Société, immatriculée au Registre des Sociétés des Iles Vierges Britanniques sous le numéro 1830911, dont le siège social est **Geneva Place, Waterfront Drive PO Box 3469, Road Town aux Iles Vierges Britanniques à TORTOLA (VG1110)** agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat constitué, **Maître Didier CAMUS, Avocat associé, membre de l'Aarpi CAMUS & CHOMETTE**, Avocat au Barreau d'ALBERTVILLE, demeurant 11 rue Jacques Porraz - 73201 ALBERTVILLE CEDEX - Tél. : 04.79.32.63.25 - Fax : 04.79.32.87.89 - Email : didier@camus-chomette-avocats.fr -

Il a été délivré un **COMMANDEMENT DE PAYER** par la S.C.P SPINELLI & SAINT-MARTIN, Huissiers de Justice associés à MOUTIERS (73600) en date **du 23 mai 2017**.

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

A/ D'une convention de crédit sous seing privé en date du 12 octobre 2012 (ci-après Convention de Crédit) soumise au droit monégasque, conclue entre **la SOCIETE GENERALE PRIVATE BANKING (MONACO)**, en qualité de prêteur (ci-après l'Endosseur) et société civile immobilière au capital de 10.000 €, dont le siège social est à identifiée au SIREN sous le numéro et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY, en qualité d'emprunteur (ci-après l'Emprunteur), l'Endosseur a accepté de consentir à l'Emprunteur une ouverture de crédit d'un montant total maximum en principal de VINGT-SIX MILLIONS EUROS (26.000.000 €).

Cette convention de Crédit a fait l'objet d'une réitération par acte notarié et d'une affectation hypothécaire aux termes d'un acte authentique reçu le 29 octobre 2012 par Maître Mary-Anne DIJAN, Notaire à BOURG-SAINT-MAURICE (73700) (ci-après l'Acte Notarié). L'Hypothèque conventionnelle mentionnée ci-dessus a été inscrite le 31 octobre 2012 volume 2012 V numéro 4708 au Service de la Publicité Foncière de CHAMBERY, 1^{er} bureau.

La Convention de Crédit et l'Acte Notarié sont dénommés ensemble le Contrat de Prêt.

B/ D'un acte authentique reçu le 9 mars 2017 par Maître Didier LASAYGUES, Notaire associé au sein de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée « LASAYGUES & ASSOCIES, SELARL », titulaire d'un office notarial sis à PARIS (huitième arrondissement), 142 boulevard Haussmann, contenant « acte d'endossement d'une copie exécutoire à ordre » entre :

- **la Société GENERALE PRIVATE BANKING (MONACO)**, société anonyme de droit monégasque au capital de 7.650.000 €, dont le siège est à MONACO (MC 98000), 13/15 boulevard des Moulins, identifiée sous le numéro 96 S 03214 et immatriculée au registre du commerce et de l'industrie de MONACO,
Représentée par _____ mandataire agissant au nom et pour le compte de ladite société, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une procuration consentie le 9 mars 2017 par _____ aux termes d'un acte sous seings privés, dont une copie demeure en **Annexe 1** (*Pièces justificatives des pouvoirs de l'Endosseurs*). -/endosseur- et

- **La Société VINOX TRADERS LTD**, Société de droit des Iles Vierges britanniques (BVI BUSINESS COMPANY), autorisée à émettre les titres d'une valeur maximale de 50.000 USD avec une valeur de 1,00 USD par chaque titre, et ayant émis 1.000 titres avec une valeur de 1.00 USD par chaque titre, dont le siège est aux Iles Vierges Britanniques à TORTOLA (VG1110), Geneva Place, Waterfront Drive, P.O Box 3469, Road Town, identifiée sous le numéro 1830911 et immatriculée au Registre des sociétés (*Register of Companies*),
Représentée par _____ mandataire agissant au nom et pour le compte de ladite société, dûment habilitée aux fins des présentes en vertu d'une procuration consentie le 9 mars 2017 par _____ aux termes d'un acte sous seing privés, dont une copie demeure en **Annexe 2** (*Pièces justificatives des pouvoirs de l'Endossataire*), accompagnée de copie d'un avis juridique établi le 9 mars 2017 par le Cabinet d'Avocat CONYERS DILL & PEARMAN situé aux Iles Vierges Britanniques à TORTOLA (VG1110), Commerce House, Wickhams Cay 1, P.O Box 3140, Road Town. -/endossataire-

C/ D'une inscription d'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise par la Société GENERALE PRIVATE BANKING à la Conservation des Hypothèques de CHAMBERY, (SAVOIE), 1^{er} Bureau, le **31 octobre 2012, volume 2012 V n°4708** pour un montant de 31.200.000 € et à effet au 29 octobre 2017.

D/ D'une inscription d'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise par la Société VINOX TRADERS LTD, au SERVICE DE PUBLICITE FONCIERE DE CHAMBERY (SAVOIE), 1^{er} Bureau, le **6 avril 2017 volume 2017 V numéro 01830** en renouvellement de celle prise le 31 octobre 2012, volume 2012 V n°4708, pour un montant de 31.025.447,82 € et à effet au 29 octobre 2027.

Pour avoir paiement de la somme de VINGT-SIX MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE CENT QUATRE-VINGT-SIX euros et QUATRE centimes (26 370 186,04 €) montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires selon détail suivant :

- CAPITAL restant dû au 09/03/2017	25 854 539,85 €
- Intérêts dus sur la période du 28/04/2016 au 28/07/2016	131 231,90 €
- Intérêts de retard sur l'échéance impayée sur la période du 28/07/2016 au 26/10/2016	871,57 €
- Intérêts dus sur la période du 28/07/2016 au 26/10/2016	126 816,52 €
- Intérêts de retard sur l'échéance impayée sur la période du 26/10/2016 au 09/03/2017	256 726,20 €
Total :	26 370 186,04 €

outre le coût du présent commandement mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ce commandement de payer, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au SERVICE DE PUBLICITE FONCIERE de CHAMBERY (Savoie) 1^{er} bureau, le 10 juillet 2017 volume 2017 S numéro 00060,

Les parties saisies ont été régulièrement assignées à comparaître à l'audience du JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE d'ALBERTVILLE (73200), l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Cette assignation a été régulièrement dénoncée aux créanciers inscrits, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'ALBERTVILLE du VENDREDI 03 NOVEMBRE 2017 à 14 heures,

au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2 et L 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Pièces jointes au cahier des conditions de vente

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente une **copie de l'assignation délivrée au débiteur et de l'état hypothécaire** certifié à la date de la publication du commandement.

2. DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Sur le territoire de la COMMUNE de **COURCHEVEL**, (Savoie) Lieudit Bellecôte, cadastrée

<i>Section</i>	<i>N°</i>	<i>Lieu-dit</i>	<i>Contenance</i>
AC	129	Bellecote	00 ha 01 a 12 ca
AC	196	Bellecote	00 ha 12 a 76 ca
		<i>Total :</i>	<i>00 ha 13 a 88 ca</i>

SOIT UN TERRAIN ET LES IMMEUBLES Y EDIFIES,

étant précisé que selon le procès-verbal de description des lieux dressé le 08 JUIN 2017 les immeubles sont actuellement inachevés.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait de la matrice cadastrale délivré par le Centre des Impôts fonciers de MOUTIERS (Savoie) le 19 mai 2017.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 08 JUIN 2017 par la S.C.P SPINELLI & SAINT-MARTIN, Huissiers de Justice associés à MOUTIERS (73600) est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ce procès-verbal contient les états et constats techniques prévus par la Loi, et notamment un ETAT DE SURFACE "Loi Carrez" de 2 729,50 m² pour les 4 niveaux.

OCCUPATION DES BIENS A VENDRE : compte tenu de leur état de chantier, et de l'absence de certains équipements, les locaux ne sont pas habitables et sont par conséquent, inhabités.

SYNDIC DE COPROPRIETE : sans objet.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

Un CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION délivré par le Maire au nom de la Commune de COURCHEVEL le 5 juillet 2017 est annexé au présent cahier.

3. ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier saisi est la propriété de

selon acte de Maître Mary-Anne DJIAN, Notaires associée à BOURG SAINT MAURICE (Savoie) du 27 JANVIER 2011

publié à la CONSERVATION DES HYPOTHEQUES de CHAMBERY (Savoie) 1er Bureau, le 4 FEVRIER 2011 volume 2011 P numéro 2085.

4. MISE A PRIX ET ENCHERES

Outre les charges, clauses et conditions figurant au chapitre II des Conditions Générales ci-après,

les enchères seront reçues sur la **mise à prix** fixée par le poursuivant, soit :

VINGT-SEPT MILLIONS euros nets

(27.000.000,00 € nets)

Les **enchères** sont proposées à : CINQUANTE MILLE euros (50.000,00 €)

En référence aux dispositions de l'article L 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le mandant pourra être tenu de verser entre les mains de son avocat, en sus de la garantie prévue à l'article 9 des conditions générales ci-après, une provision équivalente au montant prévisible des frais taxés.

5. DOMICILIATION DES OPPOSITIONS EN CAS DE VENTE AMIABLE

Pour l'application des articles 27 et 28 des conditions générales ci-après, il est précisé que l'opposition du syndic de copropriété ou du président de l'association syndicale de lotissement doit être faite entre les mains de l'avocat du créancier poursuivant au cabinet duquel il a été élu domicile dans le commandement.

6. REMUNERATIONS

A compter du 1er septembre 2017, la rémunération (droits et émoluments) des avocats de la procédure, objet du présent Cahier des Conditions de Vente, sera établie en application des articles L 444-1, R 444-71 à R 444-77 et A 444-187 à A 444-202 du Code de Commerce

Ces textes sont issus de l'arrêté du 6 juillet 2017 "fixant les tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires", lui-même pris en application du décret n° 2017-862 du 9 mai 2017 "relatif aux tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûreté judiciaires" et lui-même pris en application de la Loi n° 2015-990 du 6 Août 2015 (dite Loi Macron).

* * * * *

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES

conformes au REGLEMENT INTERIEUR NATIONAL de la profession d'avocat – Annexe 1 à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat 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

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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



AVOVENTES.fr

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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



AVOVENTES.fr

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.



AVOVENTES.fr

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE 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.



AVOVENTES.fr

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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



AVOVENTES.fr

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 POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

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

le tout à ses frais.

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

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

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



AVOVENTES.fr

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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



AVOVENTES.fr

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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.

* * *

Fait à ALBERTVILLE

Le 5 septembre 2017



Pièces annexes :

- Extrait de la matrice cadastrale
- Etat hypothécaire sur publication du commandement
- Procès-verbal de description des lieux avec photos et diagnostics
- Certificat d'urbanisme d'information de juillet 2017
- Assignation délivrée au débiteur pour l'audience d'orientation.



AVOVENTES.fr