SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès
03000 MOULINS
Tél : 04 70 44 07 97
Fax : 04 70 20 25 99
vgr@avocatline.com

VGR AVOCATS

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SYNDICAT des COPROPRIETAIRES de la RESIDENCE LE BANVILLE c/

Appartement de type 2 avec cave et emplacement de parking

Situé Résidence Le Banville 18 rue Gaspard Roux
à MOULINS (03000)

Appartenant à

Audience d'orientation du Juge de l'exécution
du Tribunal judiciaire de MOULINS du 12 janvier 2023 à 9H

Mise à prix : 15.000 €

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MOULINS (Allier), 20 rue de Paris 03000 MOULINS les biens et droits immobiliers ci-après désignés en un seul lot d'enchères :

Les biens et droits immobiliers dans un ensemble en copropriété dénommé RESIDENCE LE BANVILLE situé 18 rue Gaspard Roux 03000 MOULINS

Portant sur les lots n° 190, 216 et 273.

Sur la mise à prix de 15.000 €.

PROCÉDURE DE SAISIE

Saisie immobilière à l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

Aux requête, poursuites et diligences de :

Du SYNDICAT des COPROPRIETAIRES de la Résidence LE BANVILLE ayant son siège sis 18 rue Gaspard Roux 03000 MOULINS, représenté par la SARL Cabinet SPOHN VILLEROY, en sa qualité de Syndic de copropriété, immatriculé au RCS de CUSSET sous le numéro 441 781 853, ayant son siège sis 101 rue d'Allier 03000 MOULINS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

L'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires ayant autorisé le syndic, dans sa séance du 11 janvier 2022, à engager une saisie immobilière.

Ayant pour avocat la SCP VGR, agissant par Maître Carole GRELLET, avocat au barreau de MOULINS, demeurant 62 Cours Jean Jaurès, 03000 MOULINS,

Laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites, domicile élu en son cabinet 62 cours Jean Jaurès à MOULINS (03000)

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

Suivant commandement

Délivré par le ministère de la SELARL Stéphane GODILLOT Elodie TAILHARDAT et Lydie MALLET Huissiers de Justice associés à PARAY LE MONIAL (71) en, date du 21 juillet 2022 ;

Et ce, en vertu de :

La copie exécutoire du Jugement du Tribunal Judiciaire de MOULINS du 11 mai 2020, signifié le 13 juillet 2020, définitif,

Et inscription d'hypothèque légale prise le 07 janvier 2022 Volume 2022 V n° 57 au Service de la publicité foncière de MOULINS ayant pour objet les biens et droits immobiliers désignés dans le cahier des conditions de vente.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

- La somme en principal de 4.823,11 € au titre des charges de copropriétés arrêtées au 3 janvier 2020,
- 200 € à titre de dommages et intérêts,
- 300 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- 1 059,90 € au titre des dépens et frais d'exécution,

Sous déduction des versements suivants :

- 640,80 € le 15.12.2020
- 500,00 € le 19.10.2021
- 500,00 € le 26.11.2021
- 500,00 € le 07.03.2022
- 500,00 € le 08.04.2022

Et outre intérêts au taux légal, le cas échéant majoré dans les termes de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier, à compter du 1er avril 2019 sur la somme de 3.913,91 €, à compter du 11 mai 2020 sur la somme complémentaire de 132,82 €, soit 403,66 € arrêté au 20 juin 2020.

Soit la somme totale sauf MEMOIRE de 4.145,87 € arrêtée à la date du 20 juin 2022, outre intérêts au taux légal majoré selon les prévisions des articles L. 313-2 et L. 313-3 du code monétaire et financier jusqu'au jour du complet règlement, portés pour MEMOIRE

Etant indiqué par ailleurs que est redevable des charges de copropriétés et autres sommes dues au syndicat des copropriétaires postérieures au 3 janvier 2020, pour une somme totale due au 26 septembre 2022 de 9.228,82 €.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R. 321-1 à R. 321-5 du Code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service chargé de la Publicité Foncière de MOULINS le 21 septembre 2022 Volume 2022 S N° 103.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de MOULINS, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le commandement de payer valant saisie a été régulièrement dénoncé aux créanciers inscrits, la dénonciation, comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-7 du même code et valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du 12 janvier 2023 à 9H, au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 du code précité 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, alinéa 1er, "in fine" du Code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente : la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

VENTE FORCÉE

À défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

Report de la vente

Lorsque la vente a été ordonnée, le report de la date d'adjudication ne peut résulter que d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission, pour causes graves et dûment justifiées (C. consom., art. L. 721-7). Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée, comme il est dit à l'article R. 322-19, alinéa 2, du Code des procédures civiles d'exécution. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R. 121-22 du même code, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à l'audience de vente du Tribunal Judiciaire de MOULINS, sis 20 rue de Paris 03000 MOULINS, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, au jour fixé par le Juge de l'Exécution à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens ci-après désignés :

Dans un ensemble en copropriété dénommé RESIDENCE LE BANVILLE situé 18 rue Gaspard Roux 03000 MOULINS composé de :

- Un immeuble dénommé Bâtiment A à usage d'habitation composé de :
  Au rez-de-chaussée : entrée, deux garages, douze caves avec séchoir, local poubelles, local à vélo, local commun au sanitaire,
  A chacun des premier, deuxième et troisième étage, deux appartements de type 3 et deux appartements de type 4,
  Terrasse au-dessus.
- Un immeuble dénommé Bâtiment B 1 à usage d'habitation composé de :
  Au rez-de-chaussée : entrée, neuf caves avec séchoir, local poubelles, local à vélo, local chaufferie, salle de jeux-réunion.,
  A chacun des premier, deuxième et troisième étage, un appartement de type 1, un appartement de type 2 et un appartement de type 3,
  Terrasse au-dessus.
- Un immeuble dénommé Bâtiment B 2 à usage d'habitation composé de :
  Au rez-de-chaussée : entrée, dix caves avec séchoir, local à poubelles, un appartement de type 1 et un local à vélo commun avec le Bâtiment B 3.
  A chacun des premier, deuxième et troisième étage, un appartement de type 1, un appartement de type 2 et un appartement de type 3,
  Terrasse au-dessus.
- Un immeuble dénommé Bâtiment B 3 à usage d'habitation composé de :
  Au rez-de-chaussée : entrée, dix caves avec séchoir, local à poubelles, un appartement de type 1 et un local à vélo commun avec le Bâtiment B 2.
  A chacun des premier, deuxième et troisième étage, un appartement de type 1, un appartement de type 2 et un appartement de type 3,
  Terrasse au-dessus.
- Un immeuble dénommé Bâtiment C à usage d'habitation composé de :
  Au rez-de-chaussée : entrée, vingt caves avec séchoir, local à poubelles, un local à vélos.
  A chacun des premier, deuxième, troisième, quatrième et cinquième étage, deux appartements de type 3 et deux appartements de type 4,
  Terrasse au-dessus.
- Un immeuble dénommé Bâtiment D comprenant :
  Dix-hti garage,
  Quarante et un parkings
  Aires de lavage, espaces verts, cour et passage.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

Figurant au cadastre sous ces références :

Section	Numéro	Lieu-dit ou Voie	Contenance		
			ha	a	ca
AH	124	18 rue Gaspard Roux	0	99	76

- **Un appartement, objet du lot 216 :**

Dans le bâtiment dénommé « C », au premier étage, un appartement de type 2 comprenant : hall d'entrée, dégagement, cuisine, séjour, une chambre, salle de bains, water-closets.
Représentant les cent treize/dix millièmes (113/10 000 èmes) des parties communes générales

D'une superficie de 45,01 m²

- **Une cave, objet du lot 190 :**

Dans le bâtiment dénommé « C », au rez-de-chaussée.
Représentant les sept/dix millièmes (7/10 000 èmes) des parties communes générales

D'une superficie de 6,60 m²

- **Un emplacement de parking, objet du lot 273 :**

Représentant les deux/dix millièmes (2/10 000 èmes) des parties communes générales

Les tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination et en particulier tous matériels pouvant avoir le caractère d'immeuble à destination et tous droits et toutes servitudes pouvant y être attachés et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception, ni réserve.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

Étant précisé, s'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété institué par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, que l'état descriptif de division a été dressé, suivant acte de Maître DESPLATS, notaire à MOULINS (03), en date du 26 janvier 1970, publié le 10 février 1970, Volume 1366 n° 10 au Service chargé de la publicité foncière de MOULINS et suivant acte rectificatif du 6 mars 1973 publié le 15 mars 1973 Volume 1505 n° 10.

Selon :

- Procès-verbal descriptif dressé par la SCP COURDAVAULT-DECEUNINCK, Huissiers de Justice, en date du 8 septembre 2022,

- Attestations de superficie,

- Et extrait cadastral modèle 1,

Annexés au présent cahier des conditions de vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Il a, en outre, été dressé, par référence aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, savoir :

- Le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- Le rapport de l'état des installations électriques des immeubles d'habitation,
- L'attestation de superficie
- Le diagnostic performance énergétique,
- L'état des risques et pollutions, aléas naturels, miniers ou technologiques, potentiel radon et sols pollués,

Réalisés par la Société EPSILON DIAGNOSTICS ci-après annexés.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de MOULINS le 16 septembre 2022 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Aux termes duquel il ressort notamment que la propriété est *soumise au Droit de Préemption Urbain simple sur l'ensemble des Zones urbaines (UA et UI) et des Zones d'urbanisation future (AU) ;*

Est située dans le périmètre de protection des abords des monuments historiques ;

N'est pas frappée d'une servitude d'alignement ;

N'est pas concernée par le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat,

Est incluse dans une zone à risque d'exposition au plomb ;

Est classée en zone de sismicité 2 dite zone de sismicité faible et radon potentiel faible.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute disposition d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptible d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

INFORMATIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

Selon courrier du 26 septembre 2022, il a été demandé au CABINET SPOHN VILLEROY ayant son siège 101 rue d'Allier 03000 MOULINS en sa qualité de syndic de copropriété :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :
a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;
2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :
a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;
c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.
3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot, prévues à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;
5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété ;
6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

Les éléments apportés en réponse sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

Aux termes du procès-verbal descriptif de la SCP COURDAVAULT-DECEUNINCK du 8 septembre 2022, le bien est vide de tout occupant.

SERVITUDES

L'acte de vente du 17 avril 2013 dressé par Maître VIVIER ci-après annexé stipule :

« Le vendeur déclare qu'il n'a crée ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour, du règlement de copropriété, des énonciations des titres de propriété, ou de celles-ci-dessus relatées. »

REGLEMENTATION RELATIVE AUX DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

Il est rappelé que depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisée, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles L. 129-8 et R. 129-12 à R. 129-15 du Code de la construction et de l'habitation.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble saisi appartient à pour l'avoir acquis de

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

Et ce, suivant :

Acte reçu par Maître Michel VIVIER, notaire à MOULINS (03), en date du 17 avril 2013, publié le 26 avril 2013 Volume 2013 P n° 1081 au Service chargé de la publicité foncière de MOULINS.

Moyennant le prix principal de 34.000 €.

Origine antérieure :

Les biens et droits immobiliers appartenaient à , par suite de la donation entre vifs en avancement d'hoirie et par imputation par moitié sur chacune de leurs successions qui lui en a été faite, par :

©AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu par Me DELALEZ-CHAPAVEYRE, notaire associé à MOULINS, le 9 mars 1983, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de MOULINS, le 6 avril 1983, volume 2376 numéro 8.

Aux termes dudit acte, les donateurs ont fait réserve expresse à leur profit, et au profit du survivant d'entre eux, de l'usufruit des biens données avec interdiction d'aliéner et d'hypothéquer les biens vendus, avec du droit de retour.

Ces diverses charges et conditions sont aujourd'hui éteintes par suite des décès des donateurs survenus, savoir :

L'acquéreur pourra se faire délivrer à ses frais les anciens titres de propriété dont il pourrait avoir besoins et sera subrogé dans les droits du vendeur à ce sujet.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

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. - Modalités 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. - État 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.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

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 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.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

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.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

CHAPITRE II. - ENCHÈRES

Article 8. - Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire 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'acquéreur

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.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

Article 10. - Surenchère

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

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

Article 11. - Réitération des enchères

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.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

CHAPITRE III. - VENTE

Article 12. - Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, 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. - Désignation du séquestre

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 – ayant délégué cette fonction à la CARPA CENTRE LOIRE - 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.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

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.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

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 et des émoluments

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.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

Article 17. - Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18. - Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

CHAPITRE IV. - DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

Article 19. - Délivrance 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 chargé 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.

À 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.

À cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par l'article 2428 du Code civil ainsi que par l'article 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.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

Article 20. - Entrée 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.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

Article 22. - Titres de propriété

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

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

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

Article 23. - Purge des inscriptions

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.

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

Article 24. - Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances, 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. – Élection de domicile

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

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

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

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS

CHAPITRE V. - CLAUSES SPÉCIFIQUES

Article 27. - Immeubles en copropriété

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 la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 ainsi que par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000).

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 1er 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.

Θ Θ

Θ

Ainsi fait et dressé par Maître Carole GRELLET,
Avocat du créancier poursuivant.

A MOULINS, le 25 novembre 2022

Maître Carole GRELLET

SCP VGR
Avocats
62 cours Jean Jaurès 03000 MOULINS