

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN /

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de LORIENT,

Au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

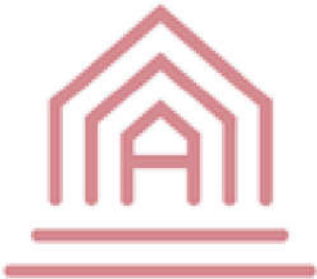
COMMUNE DE PRIZIAC (56320).

Lieudit Beg En Allée

Une maison d'habitation avec terrain attenant

Cadastrée Section XD n° 35 pour une contenance de 24a et 40ca

Plus amplement décrite ci-après.



SAISIS A L'ENCONTRE DE : AVOVENTES.fr

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

CREDIT AGRICOLE DU MORBIHAN – CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL, Société Coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit, régie par les articles L 511-1 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société de courtage d'assurance immatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurance sous le numéro 07 022 976, ladite société ayant son siège social à VANNES (56959), Avenue de Kéranguen et est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VANNES sous le numéro 777 903 816, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat **Maître Virginie LE QUINQUIS**, demeurant à LORIENT (56100), 12, place des Halles Saint-Louis, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

SUIVANT :

Commandement de payer valant saisie immobilière du Ministère de **Maître LE COSSEC**, Huissier de Justice à **PONTIVY (56)**, membre de la **SELARL ACTOUEST**, titulaire de l'Office d'Huissiers de Justice, demeurant résidence de **PONTIVY 38 rue d'Iéna en date du 30 octobre 2018.**

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

1) La copie exécutoire d'un Jugement rendu contradictoirement en premier ressort par le Tribunal de Grande Instance de LORIENT en date du 17/05/2017 signifié à Avocat le 31/05/2017 et à partie le 08/06/2017 actuellement définitif selon le certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de RENNES le 07/08/2017,

2) Un bordereau d'hypothèque judiciaire définitif publié au Service de la Publicité Foncière de LORIENT 3, le 29/08/2017, Volume 2017 V n° 1595 se substituant à une inscription d'hypothèque provisoire publiée le 09/05/2016, Volume 2016 V n° 711.

POUR AVOIR PAIEMENT DE LA SOMME DE :

Décompte des sommes dues par :

Pour l'engagement n° 1 : 00035483822 :

▪ principal	95.255,95 €
▪ intérêts au taux de 4 % sur la somme de 89.037,67 € à compter du 30/04/2016 pour	7.952,41 €
▪ intérêts au taux légal sur la somme 6 218,28 € à compter du 12/05/2016 pour 124,60 €.....	124,60 €
▪ l'ADI d'un montant mensuel de 25,42 € depuis le 30/04/2016	686,34 €
▪ intérêts et frais jusqu'à parfait paiement.....	MEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE 104.019,30 €

Pour l'engagement n° 2 : 00042441546 :

▪ principal	5. 153,36 €
▪ intérêts au taux de 6,86 % sur 4 821,72 € à compter du 12/05/2016.....	738,57 €
▪ intérêts au taux légal sur indemnité de 331,46 € à compter du 12/05/2016.....	6,63 €
▪ intérêts et frais jusqu'à parfait paiement.....	MEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE 5.898,56 €

TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRE 109.917,86 €



AVOVENTES.fr

Sous réserve de tous autres dus, droits, actions et frais de mise à exécution.

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

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R321-3 du CPC ex., c'est-à-dire :

- 1) La constitution de **Maître LE QUINQUIS Virginie**, avocat au Barreau de LORIENT, y demeurant 12 Place des Halles Saint Louis, 1er étage, 56100 LORIENT, pour **le Crédit Agricole du Morbihan** avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2) L'indication de la date et 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, et le tiers détenteur dans un délai d'un mois ; qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur et le tiers détenteur seront assignés à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir 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 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 la vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 7) 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 sociale et son siège social ;
- 8) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès verbal de description de l'immeuble ;
- 9) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et de contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de LORIENT, siégeant au palais de Justice de ladite ville, rue Maître Esvelin 56100 LORIENT ;
- 10) 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 10/07/1991 relative à l'aide juridique et le décret n°91-1266 du 19/12/1991 portant application de ladite loi ;



AVOVENTES.fr

11) L'indication, si le débiteur, est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L331-1 du code de la consommation ;

12) Si le créancier saisissant 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 au préalable.

CE COMMANDEMENT n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de **LORIENT 3 (56)**, le **27 novembre 2018, Volume 2018 S n° 21**

Le Service de la Publicité Foncière de LORIENT 3 a délivré le **28 novembre 2018** l'état hypothécaire ci-annexé complétant la demande initiale du 25.09.2018 n° 2018 H6707 portant sur le même immeuble (*cf. Etats hypothécaires ci-annexés*)

De même et par exploit en date du **21 janvier 2019**, Maître **LE CHAPELAIN**, Membre de la **SELARL ACTOUEST**, titulaire de l'Office d'Huissiers de Justice, demeurant résidence de PONTIVY(56300), 38 rue d'Iéna, a fait délivrer à
une **ASSIGNATION A COMPARAITRE** à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Lorient pour **le 28 MARS 2019**.

(*cf. assignation ci-annexée*)

AVOVENTES•fr
DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du juge de l'exécution près le Tribunal de Grande Instance de LORIENT, en seul UN lot, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

COMMUNE DE PRIZIAC (56320)

Lieudit Beg En Allée

Propriété composée d'une maison à usage d'habitation édifiée en pierre et couverte en ardoises comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, séjour salle à manger, WC, deux pièces autrefois à usage de salle de bains et de buanderie,
- à l'étage : 3 chambres
- deux constructions annexes avec terrain alentour

Ledit immeuble apparaît au Cadastre de la COMMUNE DE PRIZIAC sous les références suivantes :

Section XD n° 35 pour une contenance de 24a et 40ca.



a précisé que l'immeuble n'était pas relié au réseau collectif d'assainissement.

La fosse se situe derrière l'immeuble et a précisé que lors de la dernière intervention du SPANC, la filière a été déclarée non conforme.

La maison présente une superficie habitable de **110,33 m²**.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent existent, s'étendent, poursuivent et comportent avec toutes leurs instances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination et en particulier, tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeubles par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attachée, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du **22 novembre 2018**, **Maître LE COSSEC**, Huissier de Justice Associé à **PONTIVY**, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après, auxquels sont annexés les différents diagnostics et mesures de superficie établis par de la SARL **BATIMMO DIAGNOSTICS**, tel que le diagnostic de performance énergétique, celui de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, constat de l'état parasitaire, un rapport de l'état l'installation intérieure de gaz, constat des risques d'exposition au plomb et enfin de l'état de l'installation intérieure d'électricité.

(cf. PV descriptif ci-annexé et diagnostics)
Est également annexé un extrait de matrice cadastrale et un extrait de plan cadastral.

Situation locative : les lieux sont occupés par le propriétaire.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente puisse en aucune façon être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit.

Les biens présentement vendus appartiennent à :

SUSNOMME,

Au moyen de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte de vente au rapport de Maître **LE GLEUT**, Notaire à **LE FAOUET (56)** en date du 26 novembre 2009, publié le 16 décembre 2009, Volume 2009 P n° 3572,

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de 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 d'urbanisme.



AVOVENTES.fr

CLAUSES SPECIALES

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

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 mutations prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous leur responsabilité de l'avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle était signifiée au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.



DROITS DE PREEMPTION
Selon la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1° : du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal

Article L616 :

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 la procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent qu'il était vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataire, l'ensemble des partis et leurs conseils.

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

ARTICLE PREMIER - Élection de domicile - Titres de propriété

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au cabinet de l'avocat par lui constitué dans la présente poursuite. À défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'avocat au poursuivant, dans les 10 jours de la vente, une autre élection de domicile à Lorient, elle aura lieu, de plein droit, au cabinet de l'avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ses domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toute signification, et notamment celles relatives à la surenchère, à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement que domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

ARTICLE DEUXIEME - Audience d'orientation - Mise à prix-Adjudication

L'audience d'orientation aura lieu le **JEUDI 28 MARS DEUX MILLE DIX NEUF A QUATORZE HEURES (28/03/2019 à 14 h)**.

Conformément aux dispositions de l'article R322-15 du CPC ex. ci-après reproduit:

Article R322-15 :

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles de 2191 et 2193 du Code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en accordant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de la situation du bien, les conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

L'adjudication aura lieu en **UN LOT** par-dessus la ou les mises à prix ci-après indiqué :

SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 €)

Frais en sus, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente ou selon décision judiciaire prévue selon au second alinéa de l'article 2206 du code civil.

ARTICLE TROISIEME - Vente amiable sur autorisation judiciaire

Conformément aux dispositions des articles R322-20 du CPC ex. et suivants du ci-après reproduits :

Article R322-20 :

La demande pendant la vente amiable de l'immeuble peut être présentée et jugée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience aux tentations,



AVOVENTES.fr

sous réserve pour le débiteur de mettre en cause les créanciers inscrits sur le bien. La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure.

Article R322-21 :

Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu l'égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.

Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

À cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois.

Article R322-22 :

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. Il rend compte au créancier poursuivant, sur sa demande, les démarches accomplies à cette fin.

Le créancier poursuivant peut, à tout moment, a signé le débiteur devant le juge aux fins de voir constater sa carence et ordonnée la reprise de la procédure sur vente forcée.

Lorsque la reprise de la procédure est postérieure à l'audience d'orientation, le juge fixe la date de l'audience d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois. La décision est notifiée au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits.

La décision qui ordonne la reprise de la procédure n'est pas susceptible d'appel.

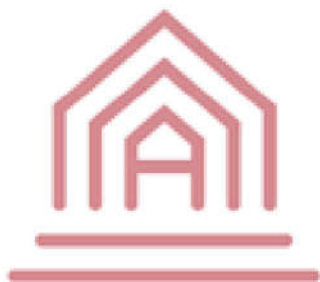
Article R322-23 :

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit, sont consignés et acquis au créancier participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur est sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

Ladite consignation du prix devra être réalisée entre les mains de Monsieur le Président de la CARPA de Lorient, compte « CARPA ADJUDICATION » et qui en sera constitué séquestre avec affectation spéciale à la distribution à faire au créancier saisissant ou inscrit qui exerceront sur le prix leur droit préférentiel sur l'immeuble, puis éventuellement et sous réserve d'autres oppositions, aux paiements à faire à la partie saisie.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente qui ne peut être inférieure au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis au créancier et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribué avec le prix de l'immeuble.



Si le prix n'est pas versé dans le délai de trois mois, le taux de l'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration de ce délai.

Article R322-24 :

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de vente.

Les frais accés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente.

Article R322-25 :

A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, 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 l'état ordonné des créances a été dressé. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèques et de privilèges prises du chef du débiteur.

Le jugement a ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.

Le conservateur des hypothèques qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.

À défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues au troisième et quatrième alinéa de l'article 55.

ARTICLE QUATRIÈME - La vente forcée

Conformément aux dispositions des articles R322-26 du CPC ex. à R322-29 du CPC ex. ci-après reproduits :

Article R322-26 :

Lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

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

Article R322-27 :

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

À cette fin et à peine d'irrecevabilité constatée d'office, le créancier justifie du dépôt de l'état ordonné des créances dans les conditions prévues à l'article 48.

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 saisies engagées sauf décision contraire du juge spécialement motivée.



AVOVENTES.fr

Article R322-28 :

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formé en application de l'article L. 331-5 du code de la consommation.

Article R322-29 :

Lorsque la vente forcée renvoyée à une audience ultérieure, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée.

ARTICLE CINQUIÈME - Les enchères

Conformément aux dispositions des articles R322-40 à R322-49 du CPC ex. ci-après reproduits :

Article R322-40 :

Les enchères sont portées par le ministère d'un avocat.

L'avocat doit être inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Article R322-41 :

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 rédigée à l'ordre du séquestre ou du conciliateur désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

Lorsque l'adjudicataire 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 R322-42 :

Les frais de poursuite dûment justifiée par le créancier poursuivant, et le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge est publiquement annoncé avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée d'un écrit.

Article R322-43 :

Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article 2206 du Code civil.

Article R322-44 :

Les enchères sont pures et simples. Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.



AVOVENTES.fr

Article R322-45 :

Les enchères sont arrêtées lorsque 90 secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est compté par tout moyen visuel ou sonore qui signale public chaque seconde écoulée. Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Article R322-46 :

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

Article R322-47 :

À défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initial.

Article R322-48 :

Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office. Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes. La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Article R322-49 :

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article 76.

En sus de la consignation prévue à l'article R322-40, l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son Conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.

ARTICLE SIXIEME - La surenchère

Conformément dispositions des articles R322-50 à R322-55 du CPC ex. ci-après reproduits :

Article R322-50 :

Toute personne peut faire une surenchère du 10e au mois du prix principal de la vente.

Article R322-51 :

A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposé au greffe du juge de l'exécution dans les 10 jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère. L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du 10e du prix principal de la vente. La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

Article R322-52 :

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant,



à l'adjudicataire est au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article 7 et du second alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article 95 y est jointe. La validité de la surenchère peut être contestée dans les 15 jours de sa dénonciation.

Article R322-53 :

L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère. En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet. Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R322-54 :

Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du sur enchérisseur, sur la mise à prix modifiée par la surenchère. Les frais qu'elles engendrent sont taxés et inclus dans le prix de vente.

Article R322-55 :

Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles R322-39 à R322-49, sur la mise à prix modifiée par la surenchère. Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire. Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.



ARTICLE SEPTIÈME - Formalités après l'adjudication-Consignation du prix -Intérêts

Dans les deux mois de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, ainsi qu'il est prescrit par les articles R322-56 à R322-66 du CPC ex., l'adjudicataire devra procéder au paiement du prix et les frais taxés.

Conformément à l'article R 322-56 du CPC ex. susvisé, à défaut de consignation du prix de vente dans le délai de deux mois, celui-ci sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Ladite consignation du prix devra être réalisée entre le mains de Monsieur le Président de la CARPA ,compte « CARPA ADJUDICATION », et qui en sera constituée séquestre avec affectation spéciale à la distribution à faire aux créanciers saisissants ou inscrits qui exerceront sur le prix leurs droits préférentiels sur l'immeuble, puis éventuellement et sous réserve d'autres oppositions , aux paiements à faire à la partie saisie.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, aux débiteurs, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Si le prix n'est pas versé dans le délai de trois mois, le taux de l'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai.

Si l'adjudicataire est premier créancier inscrit ou venant en rang utile au vu de l'état ordonné des créances, il n'est obligé, ni à ce paiement, ni à cette consignation, à due concurrence du montant principal dudit état.

Si le prix est consigné dans les 45 jours de l'adjudication définitive, la notification qui leur en sera faite interdira aux Avocats poursuivants de prendre l'inscription de privilège du vendeur. S'il est consigné au-delà, l'adjudicataire paiera, entre les frais indiqués à l'article qui précède, le coût de l'expédition levée de la sentence et de l'inscription prise du privilège, y compris les émoluments de l'avocat rédacteur du bordereau.

L'intervention du séquestre prévu au présent article est uniquement destinée à garantir au profit des vendeurs et des créanciers inscrits la conservation du prix leur revenant. Le séquestre ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de représenter en temps voulu la somme consignée. La mission de séquestre donne lieu à aucun émolument.

Au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou aux consignataires à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance.

Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenue définitive.

Le jugement d'adjudication est notifié par le greffe au créancier poursuivant, aux débiteurs, au créancier inscrit, à l'adjudicataire ainsi qu'à toute personne ayant élevé une contestation tranchée par la décision.

Seul le jugement d'adjudication qui statue sur une contestation est susceptible d'appel, de ce chef, dans un délai de 15 jours à compter de sa notification.

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.

Le titre de vente est délivré par le greffier à l'adjudicataire. Il est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire

Le titre de vente est publié au bureau du Service de la Publicité Foncière selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution et ceci dans les trois mois de la date d'adjudication définitive, ainsi qu'il est prévu à l'article 33 B du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 au bureau des hypothèques de la situation des biens.

Conformément aux dispositions des articles R322-62 et R322-63 du CPC ex. et à défaut pour l'adjudicataire d'avoir procédé à ladite publication, le créancier poursuivant pourra y procéder en ces lieu et place aux frais de l'adjudicataire défaillant.

Sauf si le cahier des conditions de vente prévoit le maintien dans les lieux du débiteur saisi, l'adjudicataire peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il



AVOVENTES.fr

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.

Sur requête de l'adjudicataire, le juge de l'exécution, qui constate la purge des hypothèques et privilèges pris sur l'immeuble du chef du débiteur, ordonne la radiation des inscriptions correspondantes au bureau des hypothèques.

L'ordonnance n'est pas susceptible d'appel.

ARTICLE HUITIEME - Frais et droits d'enregistrement

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix et dans les 20 jours qui suivront l'adjudication définitive, ou éventuellement le jugement qui aura annulé la surenchère, tous les droits d'enregistrement et de greffe auquel donnera lieu l'adjudication.

Il sera tenu de payer également en sus de son prix et dans le même délai tous les frais, depuis le commandement de saisie inclus, pour parvenir à la vente, dont le montant sera indiqué, après taxes, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuites seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

L'adjudicataire devra payer également en sus de son prix et dans le même délai le montant des émoluments dus aux Avocats poursuivants.

Il devra 48 heures au mois avant l'expiration du délai de 30 jours qui suivra l'adjudication, ou éventuellement le jugement définitif qui aura déclaré nulle la surenchère, rapporter au Greffier du Tribunal la justification du paiement de tous les frais sus indiqués, à peine de réitération des enchères, la quittance de ses frais demeurera jointe et annexée à la minute de la sentence d'adjudication qui ne pourra être expédiée à l'adjudicataire qu'au vu de cette justification.

ARTICLE NEUVIEME - La fiscalité immobilière

En cas de vente assujettie à la TVA, par application de l'article de 257 du code général des impôts, le montant de la TVA dont la charge incombe au vendeur sera acquitté par l'adjudicataire comme il sera indiqué ci-après.

Dans certains cas exceptionnels, prévues par l'article 285 3° du code général des impôts où la loi met la TVA à la charge de l'acquéreur (vente de certains terrains à bâtir notamment), celui-ci paiera la TVA en sus de son prix.

Dans tous les autres cas, il appartiendra au vendeur dans le délai de 10 jours à compter de l'adjudication définitive, de déposer entre les mains de l'inspecteur des impôts du lieu de la situation de l'immeuble, la déclaration qui permettra la liquidation de la TVA, cette déclaration devant s'accompagner de toutes les pièces justificatives.

À défaut par le vendeur de satisfaire à cette obligation, l'adjudicataire réglera en sus du prix le montant de cette dernière d'ordre et pour le compte du saisi ou du vendeur



AVOVENTES.fr

et compte tenu de ses droits à déduction, le tout sans recours possible contre la partie saisissante, le vendeur ou son Conseil.

Toutefois, ce prélèvement sera également payé par l'adjudicataire, en diminution du prix, toutes les fois que le prix d'adjudication ne sera pas absorbé par le règlement des privilèges et hypothèques. Si l'immeuble vendu est grevé d'inscription (privilèges ou hypothèques) et si le règlement de créances inscrites doit absorber l'intégralité du prix d'adjudication, ou ne doit pas laisser une somme suffisante pour permettre le règlement intégral de la TVA, cette taxe sera payée par l'adjudicataire, en l'acquit de son vendeur auprès de qui il pourra en recouvrer le montant par toutes les voies de droit, bénéficiant pour l'exercice de cette action répétition du privilège de l'article 1926 du code général des impôts comme subrogé dans le bénéfice du privilège du trésor, conformément aux dispositions de l'article 1250 du Code civil. Il devra alors, au moment du règlement de la taxe, se faire délivrer par le receveur une quittance subrogative.

Faute par l'adjudicataire d'acquitter le montant de la taxe sur la valeur ajoutée, celui-ci sera redevable du droit de mutation en matière de ventes immobilières qui sera perçue lors de l'enregistrement du jugement d'adjudication.

ARTICLE DIXIEME - Réitération des enchères

Conformément aux dispositions des articles R322-66 du CPC ex. et suivants ci-après reproduits :

Article R322-66 :

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

Article R322-67 :

Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, aux créanciers ayant sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

- 1. la sommation d'avoir à payer le prix et les frais de la vente dans un délai de huit jours ;*
- 2. le rappel des dispositions du second alinéa de l'article de 2212 du Code civil et des articles 7,83, 86, 102,103 et 106 du présent décret.*

Article R322-68 :

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de 15 jours suivant sa signification. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel.

Article R322-69 :

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication. La nouvelle



AVOVENTES.fr

audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur. En cas de contestation du certificat prévu à l'article 101, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet. Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, et l'adjudicataire défaillant, sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article R322-70 :

Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes conditions prévues par les articles R322-31 à R322-36. Elle comporte, en outre, le montant de l'adjudication.

Article R322-71 :

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R322-39 à R322-49.

Article R322-72 :

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente. L'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci. Il ne pourra, dans aucun cas, répéter les sommes par lui payer, pour frais, enregistrement, droit de greffe et autres. Il en sera de même pour toutes dépenses qu'il aura faites dans l'immeuble. L'adjudicataire sur folle enchère profitera de l'enregistrement et de tous frais qui auraient été payés par le fol enchérisseur.

Il n'entrera en possession et ne devra les impôts et intérêts de son prix qu'à partir du jour de l'adjudication tranchée à son profit, sauf aux créanciers ou à la partie saisie, tout recours contre le fol enchérisseur, à leurs risques et périls.



AVOVENTES.fr

ARTICLE ONZIEME - Solidarité

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des conditions de vente entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot dans les trois cas suivants :

1. Si plusieurs personnes se réunissent pour renchérir ;
2. Si une personne déclarée adjudicataire définitive part comment au lieu et place de celle déclarée première adjudicataire ;
3. Si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

ARTICLE DOUZIEME - Prohibition de détériorer l'immeuble

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de

l'immeuble, ni à aucune coupe de bois, à peine de poursuites en réitération des enchères ou de consignation immédiate de son prix.

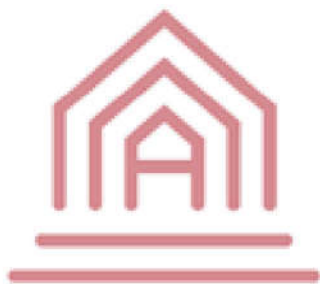
ARTICLE TREIZIEME - Paiement provisionnel

Après la publication du titre de vente, le créancier hypothécaire de premier rang mentionné dans l'état ordonné pourra demander par l'intermédiaire de son avocat le paiement à titre provisionnel du principal de sa créance selon ledit état, dans la limite des fonds séquestrés et sous déduction des frais prévisibles de poursuites d'ordre et de radiation des inscriptions.

À l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- Un état hypothécaire datant de moins de trois mois ou la copie de l'État sur publication de la sentence d'adjudication.
- En cas de vente de lot en copropriété :
 - o La justification d'un certificat émanant du syndic, de moins d'un mois de date attestant que les lots vendus sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat, ou à défaut, la justification par l'avocat poursuivant de l'envoi de la vie de mutation prévue à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi 94-624 du 21 juillet 1994).
 - o La justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie, ainsi qu'à toute personne ou organismes pouvant bénéficier d'un privilège, laquelle notification devra rappeler que les intéressés disposeront d'un délai de 15 jours pour s'opposer au règlement par le séquestre.
 - o En l'absence de certificat du syndic, ou d'avis de mutation tel qu'énoncé ci-dessus, la demande de règlement provisionnel sera en outre adressée au syndic de copropriété et devra porter avis de mutation conforme aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.
- Une caution bancaire, sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé.
- Un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.
- Si le débiteur saisi est commerçant ou une société civile, le séquestre devra également exiger la production d'un extrait du registre du commerce des sociétés attestant que l'intéressé n'est pas en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

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



AVOVENTES.fr

L'attribution définitive de la somme réglée par le séquestre n'interviendra que dans le cadre des procédures prévues par la loi.

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 règlement opéré par le séquestre.

En cas d'opposition régulière du syndic de copropriété faite par acte extrajudiciaire, le règlement provisionnel ne pourra intervenir que sous déduction du montant de l'opposition.

ARTICLE QUATORZIEME - Formalités après la consignation - distribution du prix

L'adjudicateur devra, dans les trois mois de l'adjudication, notifier par acte du palais à l'avocat poursuivant la date de la publication avec indication des volume et numéro.

1) Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant des conditions de l'article 2214 du Code civil

Celui-ci adresse à Monsieur le Président de la CARPA ou au consignataire, une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente :

- La demande de paiement est motivée et accompagnée :
 - Un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie
 - Une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable
 - Un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de 15 jours suivant la publication du titre de vente.

Monsieur le Président de la CARPA ou le consignataire procède au paiement dans le mois de la demande. À l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêts au taux légal. Dans le même délai il informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, le remet le solde.

Monsieur le Président de la CARPA ou le consignataire ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article 2214 du Code civil. En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.



AVOVENTES•fr

2) Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article 2214 du Code civil

Conformément aux dispositions des articles R332-2 du CPC ex. et suivants ci-après reproduit :

Article R332-2 :

La partie poursuivante notifie, dans le mois suivant la publication du titre de vente, une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en ma connaissance, au créancier énuméré au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du Code civil. Le décompte actualisé et produit par conclusion d'avocat, dans les 15 jours suivant la demande qui en est faite.

À défaut, le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article 41 du présent décret. Nonobstant la déchéance qu'ils ont cours dans la procédure de distribution en application de l'article 2215 du Code civil, les créanciers sommés de déclarer leurs créances et qui ont omis de le faire peuvent y procéder dans les formes prévues par l'alinéa ci-dessus aux fins de se voir répartir le solde éventuel.

Article R332-3 :

L'avocat de la partie poursuivante élabore un projet de distribution. À cette fin, il peut convoquer les créanciers.

Article R332-4 :

Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers mentionnés à l'article 113 et au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance.

Article R332-5 :

À peine de nullité, la notification mentionne :

- 1. qu'une contestation motivée peut être formée par acte d'avocat à avocat, auprès de la partie poursuivante, accompagné des pièces justificatives nécessaires ;*
- 2. qu'à défaut de contestation dans le délai de 15 jours suivant la réception de la notification, le projet réputé accepté et qui sera soumis au juge de l'exécution aux fins d'homologation.*

Article R332-6 :

À défaut de contestation ou de réclamations dans les 15 jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou, à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le juge. À peine d'irrecevabilité, la requête doit être formée dans un délai de 15 jours à compter de l'expiration du délai précédent. Le juge de l'exécution confère force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai prévu à l'article 116.

Article R332-7 :

Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre 15 jours et un mois suivant la première contestation.



AVOVENTES.fr

Article R332-8 :

Si les créanciers, parties à la procédure, et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et, lorsqu'il est fait application de l'article 111, sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un procès-verbal signé des créanciers du débiteur. Une copie en est remise ou adressée au débiteur et au créancier. À la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

Article R332-9 :

Les notifications et les convocations, auxquelles donnent lieu le présent chapitre, sont faites conformément aux règles des notifications entre avocats. L'article 652 du nouveau code de procédure civile est applicable.

Article R332-10 :

Aux requêtes mentionnées aux articles 117 et 119 sont joints :

- 1. un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;*
- 2. les justificatives de réception du projet de distribution ;*
- 3. le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie.*

Lorsque le prix de vente provient d'une saisie immobilière, il est joint en outre :

- 1. le cahier des conditions de vente ;*
- 2. le jugement d'orientation ;*
- 3. selon le cas, le jugement constatant la vente auquel est annexé la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication.*

L'ordonnance statuant sur la requête n'est pas susceptible d'appel.

Article R333-1 :

A défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles. À défaut des diligences de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire.

Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée conformément à l'article 7. À défaut, elle est formée par assignation.

Article R333-2 :

Lorsqu'il y a lieu à ventilation du prix de plusieurs immeubles vendus collectivement, le juge, à la demande des parties ou d'office, peut désigner un expert par ordonnance. Le juge fixe le délai dans lequel l'expert devra déposer son rapport au vu duquel la ventilation sera prononcée.



AVOVENTES.fr

Article R333-3 :

Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution. Le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

Article R333-4 :

Le séquestre ou le consignataire procède au paiement des créanciers et le cas échéant du débiteur, dans le mois de la notification qui lui est faite, selon le cas, du projet de distribution homologuée ou du procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire ou d'une copie revêtu de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition.

ARTICLE QUINZIEME - Transmission de propriété et Servitudes

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre les vendeurs pour, surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisance, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excéderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faite sous sa surface, les excavations ayant pu se produire, les remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.

L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leur caractère, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre les autres à ses risques, péril et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer l'adjudicataire ni au tiers d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseignés directement et personnellement auprès de toutes administrations compétentes à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des conditions de vente.

ARTICLE SEIZIEME - Entrée en jouissance

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication n'entrera néanmoins en jouissance :



AVOVENTE.fr

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers au fermage qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette adjudication est, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.
- 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.
- d) Si l'immeuble est occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère que du jour de l'adjudication définitive.

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

L'acquéreur sera tenu de notifier aux locataires éventuels son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire.

Conformément aux dispositions de l'article 2211 du Code civil, l'adjudicataire ne peut avant la consignation du prix et le paiement des frais de la vente, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

ARTICLE DIX-SEPTIEME - Charges et impôts

Les impôts et taxes de toute nature seront dus par les propriétaires occupants au 1er janvier précédant la date d'adjudication définitive.

L'adjudicataire supportera les contributions, les primes d'assurance, les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de l'adjudication définitive.

Il pourra retenir sur les intérêts de son prix, éventuellement sur le prix lui-même, le montant des contributions ou des charges qu'il aurait été tenu de payer à la décharge de la partie saisie et le montant des fruits civils qui ont aurait été perçus par la partie saisie pour un temps postérieur à l'adjudication définitive.

ARTICLE DIX-HUITIEME – Location - Fermages

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyer ou affermage et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la loi ; toute contestation avec les locataires, ou occupant lui demeureront personnelles : toutefois ceux de ces baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude pourront, sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés à la demande de l'adjudicataire, qui est, à cet égard, pleinement subrogé au droit du créancier poursuivant ou des créanciers inscrits.



L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires aux fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des conditions de la vente ou par un jugement statuant sur une contestation présentée lors de l'audience d'orientation. À défaut de déclaration, il en retiendra le montant sur le prix de son adjudication.

La clause ci-dessus, qui concerne les loyers payés avant leur exigibilité, ne s'applique pas au terme des loyers qui sont stipulés payables par anticipation.

ARTICLE DIX-NEUVIEME - Assurances

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra assurer, au moins contre l'incendie, les biens adjudés et les maintenir assurer jusqu'à complète libération de son prix. En conséquence, il devra maintenir et exécuter toute police d'assurance contre l'incendie, les dégâts des eaux ou de responsabilité civile, contractée par la partie saisie, sauf la faculté d'en demander la résiliation, mais après le paiement de son prix, dans les termes de la loi du 13 juillet 1930, ainsi que tous abonnements aux eaux, gaz, électricité, téléphone etc... qui seront ci-après indiqués ou qui viendraient à sa connaissance. Il en paiera, s'il y a lieu, toutes les primes et les droits venant à échéance, à compter ou à ventiler de l'entrée en jouissance ; il sera subrogé par le fait même de l'adjudication à tous les droits et obligations qui y seront attachés.

Si, avant l'adjudication, il ne fait aucune contestation indiquant la compagnie à laquelle les biens sont assurés contre l'incendie, l'adjudicataire devra le faire assurer immédiatement à ses frais à telle compagnie qu'il avisera.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assureur appartiendra à due concurrence aux créanciers poursuivants ou inscrits et, éventuellement, à la partie saisie, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transports à leur profit.

Les conditions dans lesquelles les biens saisis sont actuellement assurés sont indiquées dans le présent cahier des conditions de la vente.

RESERVE GENERALE

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves, le poursuivant décline toute responsabilité.

En aucun cas le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui, l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher pour quelque cause que ce soit le poursuivant ou son Avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

Ainsi fait et dressé par Maître Virginie LE QUINQUIS, Avocat poursuivant.

A LORIENT, le 24 janvier 2019



AVOCATES.fr