



**SCP D'AVOCATS ASSOCIES**

9 Rue RUALMENIL- 88004 EPINAL CEDEX

TEL: 03.29.82.20.22/FAX:03.29.64.08.18

**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

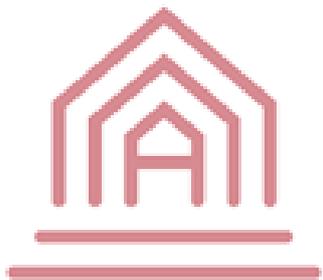


**JUGE DE L'EXECUTION**

**AVOVENTES**•fr

**DU TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE D'EPINAL**

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**



AVOVENTES•fr

## CLAUSES ET CONDITIONS

**Auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance D'EPINAL au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants**

### **TERRITOIRE de LES POULIERES (88600)**

Au 59 route de Lexipré,

Une maison à usage d'habitation de 171m<sup>2</sup> avec grande terrasse carrelée et équipée d'une cuisine extérieure couverte, chalet de jardin en pierre, 3 bassins à poisson, dépendances avec grands garages et bureau à l'étage, construction abritant un jacuzzi, terrains attenants avec serres mobiles.

La maison comprenant :

**Rez-de-chaussée :** Entrée, cuisine, salle de bains avec WC, débarras, buanderie, salon/séjour avec fourneau et climatiseur, salon-bar

**1<sup>er</sup> étage :** mezzanine/salon avec cheminée, véranda dans le prolongement de la mezzanine (salle à manger d'été annexe), 3 chambres, dressing, WC.

L'ensemble étant cadastré :

A 679 lieudit « route de lexipré » pour 12 a 17 ca

A 680 lieudit « a lexipré » pour 02 a 17 ca

A 756 lieudit « route de lexipré » pour 14 a 86 ca

A 760 lieudit « a lexipré » pour 01 a 35 ca

A 762 lieudit « route de lexipré » pour 03 a 32 ca

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

SAISIS A L'ENCONTRE DE :

AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE

  
**La BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE LORRAINE CHAMPAGNE, Société coopérative de banque à forme anonyme et capital variable dont le siège est sis 3, Rue François de Curel à METZ, inscrite au registre de commerce et des sociétés de METZ sous le numéro B 356 801 571, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.**

Ayant pour Avocat constitué près le Tribunal de Grande Instance d'ÉPINAL, Maître Olivier COUSIN, membre associé de la SCP SYNERGIE AVOCATS, demeurant 9 rue Rualménil à 88000 ÉPINAL, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente

En vertu de :

- **la copie exécutoire d'un acte notarié 18 novembre 2009 par Maître BONNE Sophie, Notaire à BRUYERES, contenant prêt de 187 000 € au taux de 4,40 % l'an.**
  
- le commandement de payer valant saisie immobilière du ministère de la SELARL PHA, Huissier de Justice à EPINAL signifié à \_\_\_\_\_ le 24/10/2018
  
- le commandement de payer valant saisie immobilière du ministère de Maître MAURY Virginie, Huissier de Justice à MIMIZAN, signifié à \_\_\_\_\_ le 07/11/2018
  
- lesdits commandements ont été publiés au Service de la Publicité Foncière de ST DIE le 3 décembre 2018 Volume 2018 S n° 31 et n° 32.



- **Sommes dues par \_\_\_\_\_ :**

1 PRET IMMOBILIER Réf. 05623570 Compte N. 30519110305	
Prêt consenti le 12/11/2009 Montant initial 187000.00 EUR	
Echéances impayées	17 827.42 EUR
Intérêts de retard	
Taux 4.40000 %	
du 11/11/2015 au 21/08/2018	2 179.15 EUR
Capital restant dû au 11/12/2017	187 000.00 EUR
Intérêts de retard	
Taux 4.40000 %	
du 11/12/2017 au 21/08/2018	5 703.24 EUR
Indemnités taux 7.00000 %	13 090.00 EUR
Règlement réceptionné	- 24 646.12 EUR
Total outre mémoire	201 153.69 EUR
Intérêts du 22/08/2018 jusqu'à la date effective de paiement	MEMOIRE

▪ Sommes dues par \_\_\_\_\_ :

1 PRET IMMOBILIER Réf. 05623570 Compte N. 30519110305	
Prêt consenti le 12/11/2009 Montant initial 187000.00 EUR	
Montant des impayées	5 524.79 EUR
Intérêts de retard	
Taux 4.40000 %	
du 11/09/2015 au 21/08/2018	715.95 EUR
Capital restant dû au 11/05/2016	187 000.00 EUR
Intérêts de retard	
Taux 4.40000 %	
du 11/05/2016 au 21/08/2018	18 755.33 EUR
Indemnités taux 7.00000 %	13 090.00 EUR
Règlement reçu	- 24 646.12 EUR
Total outre mémoire	200 439.95 EUR
Intérêts du 22/08/2018 jusqu'à la date effective de paiement	MEMOIRE

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 Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

1) la constitution de Maître Olivier COUSIN, Avocat au Barreau d'EPINAL, demeurant en ladite ville, pour LA BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE avec élection de domicile en son cabinet

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

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

4) l'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour 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 dans les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.

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

7) l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.

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

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

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

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

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

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

14) 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.

Ces commandements n'ayant pas reçu satisfaction, ont été publiés au Service de la Publicité Foncière de ST DIE le 3 décembre 2018 Volume 2018 S n° 31 et n° 32.

Le Service de la Publicité Foncière de ST DIE a délivré le 3 décembre 2018, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

Par exploits délivrés par la SELARL PHA, Huissier de Justice à EPINAL et par Maître MAURY Virginie, Huissier de Justice à MIMIZAN, LA BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE a fait délivrer à

, assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance d'Epinal

pour l'audience du 15 mars 2019 à 9 heures

(copie de l'assignation ci annexée)

## DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

TERRITOIRE de LES POULIERES (88600)

Au 59 route de Lexipré,

Une maison à usage d'habitation de 171m<sup>2</sup> avec grande terrasse carrelée et équipée d'une cuisine extérieure couverte, chalet de jardin en pierre, 3 bassins à poisson, dépendances avec grands garages et bureau à l'étage, construction abritant un jacuzzi, terrains attenants avec serres mobiles.

La maison comprenant :

Rez-de-chaussée : Entrée, cuisine, salle de bains avec WC, débarras, buanderie, salon/séjour avec fourneau et climatiseur, salon-bar

1er étage : mezzanine/salon avec cheminée, véranda dans le prolongement de la mezzanine (salle à manger d'été annexe), 3 chambres, dressing, WC.

L'ensemble étant cadastré :

A 679 lieudit « route de lexipré » pour 12 a 17 ca

A 680 lieudit « a lexprié » pour 02 a 17 ca

A 756 lieudit « route de lexipré » pour 14 a 86 ca

A 760 lieudit « a lexprié » pour 01 a 35 ca

A 762 lieudit « route de lexipré » pour 03 a 32 ca

tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère

d'immeuble par destination et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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 d'Epinal en UN LOT, des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés

**SUR LA MISE A PRIX DE : 60 000 € (soixante mille euros)**

Selon acte en date du 2 novembre 2018, la SELARL PHA, Huissier de Justice à EPINAL, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée le 18 octobre 2018 par le Centre des Impôts fonciers (extrait cadastral ci-annexé)

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Les immeubles dont s'agit appartiennent à \_\_\_\_\_ suivant acte reçu le 18/11/2009 par Maître BONNE, Notaire à BRUYERES, publié au Service de la Publicité Foncière de SAINT DIE le 03/12/2009 Volume 2009 P n° 3555.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente ou feront l'objet d'un dire ultérieur

## DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique

## OCCUPATION

Les biens mis en vente sont occupés par \_\_\_\_\_ et sa famille.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation sans recours contre le vendeur poursuivant la vente

AVOVENTES.fr

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

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

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 L 616 :

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

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

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un office public d'habitation à loyer modéré ou office public d'aménagement et de construction.



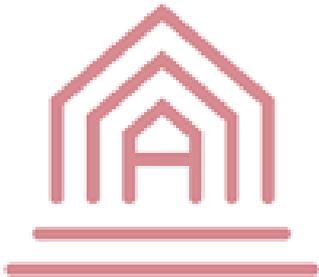
## CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

### ARTICLE PREMIER

#### CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de la vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du Code Civil et les articles L321-1 et suivants, et R 321-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil



# AVOVENTES.fr

### ARTICLE DEUXIEME

#### **Audience d'orientation – Modalités de la vente**

**L'audience d'orientation aura lieu le vendredi 15 mars 2019 à 9 heures.**

Conformément aux dispositions de l'article R322-15 du Code des Procédures Civiles :

Modalités de la vente

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

Le Juge peut autoriser la vente amiable selon les 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 y a fixées, le Juge ordonne la vente forcée.

**En ce cas, l'adjudication aura lieu en UN LOT sur la mise à prix de 60 000€ (soixante mille euros)**



## CHAPITRE I

### ARTICLE TROISIEME

#### Etat de l'immeuble

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

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

### ARTICLE QUATRIEME

#### BAUX – LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

## **ARTICLE CINQUIEME**

### **PREEMPTION – SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

## **ARTICLE SIXIEME**

### **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 2214 du code civil 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 SEPTIEME

### SERVITUDES



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

## CHAPITRE II – ENCHERES

### ARTICLE HUITIEME

#### RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi que par le ministère d'un Avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie

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

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

## **ARTICLE NEUVIEME**

### **GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**



Avant de porter les enchères, l'Avocat se fera remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable, ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 €

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

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

## **ARTICLE DIXIEME**

### **SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE ONZIEME**

### **REITERATION DES ENCHERES**

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

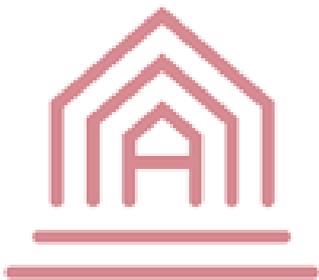
Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 2212 du code civil.

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'intérêts sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la première vente définitive.

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

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

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



### CHAPITRE III – VENTE

# AVOVENTES.fr

## ARTICLE DOUZIEME

### TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

## **ARTICLE TREIZIEME**

### **DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente forcée seront consignés entre les mains de la CARPA désignée en qualité de séquestre, ceux provenant de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront déposés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article 2214 du code civil.

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

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira 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 l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

## **ARTICLE QUATORZIEME**

### **VENTE AMIALE 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 fixée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

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

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

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



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

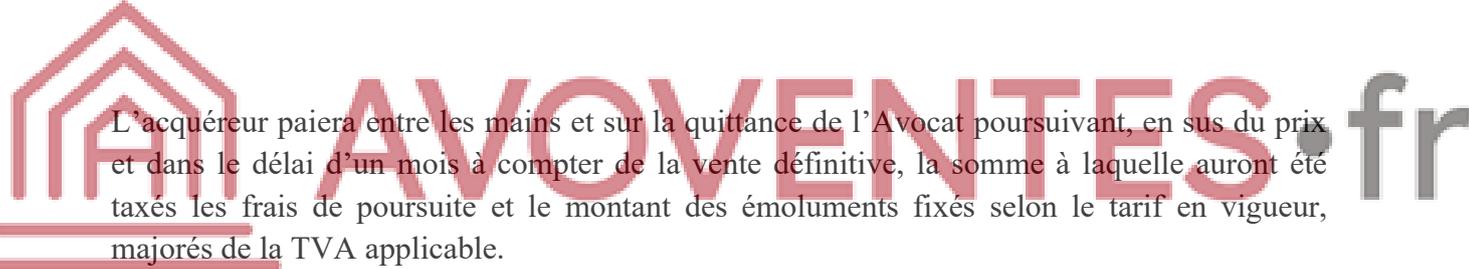
Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls dans les conditions de l'article 1289 du Code Civil.

## **ARTICLE SEIZIEME**

### **PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**



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

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'acquisition 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 frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

## **ARTICLE DIX SEPTIEME**

### **DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de 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 vendus 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 DIX HUITIEME**

### **OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE VI : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

## ARTICLE DIX NEUVIEME

### DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au Bureau des Hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente

b) de notifier au poursuivant et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité,

le tout à ses frais.

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

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

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

## ARTICLE VINGTIEME

### ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

## **ARTICLE VINGT ET UNIEME**

### **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 la copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

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

## **ARTICLE VINGT DEUXIEME**

### **TITRES DE PROPRIETE**

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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 VINGT TROISIEME**

### **PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE VINGT QUATRIEME**

### **PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 VINGT CINQUIEME**

### **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 R331-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

## **ARTICLE VINGT SIXIEME**

### **ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué

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

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

## **CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE VINGT SEPTIEME**

#### **IMMEUBLES EN CO PROPRIETE**

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 (modifié par L. N° 94-624 du 21 juillet 1994)

Cette notification devra intervenir dans les 15 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 VINGT HUITIEME

### IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'Avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'association syndicale libre ou de l'association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance N° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

FAIT ET REDIGE PAR L'AVOCAT POURSUIVANT

Epinal, le 15 janvier 2019

SYNERGIEAVOCATS



AVOVENTES•fr