

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de DIJON - Département
de la Côte d'Or - a tranché en l'audience publique des saisies immobilières

la sentence d'adjudication suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

I - CONDITIONS PARTICULIERES

Clauses et conditions générales et particulières auxquelles seront adjugées à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de DIJON au Palais de Justice de ladite ville, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, en un LOT, les immeubles dont la désignation suit :

Commune de Beaune (Côte d'Or) :

Une maison d'habitation de 171 m² environ sise 822 Chemin des Monsnières à 21200 BEAUNE, laquelle est composée de :

- Au rez-de-chaussée :

- . entrée
- . wc
- . grand salon – salle à manger d'environ 47 m²
- . cuisine ouverte d'environ 30 m²
- . salle de jeux
- . buanderie

- A l'étage :

- . palier
- . quatre chambres
- . dressing
- . salle d'eau
- . salle de bains
- . cabinet de toilettes

- D'un abri voiture
- d'une cuisine d'été
- d'une piscine avec pool house

Le tout cadastré :

- CX 138 pour 12a 76ca,
- CX 140 pour 55ca
- CX 394 pour 16a 74ca.

Il est à la connaissance de l'avocat rédacteur que :

Par un jugement du 10 octobre 2013, le Tribunal Correctionnel de DIJON a décidé de :

- relaxer [REDACTED] des fins de la poursuite s'agissant de la piscine enterrée, cette construction étant soumise à une déclaration préalable de travaux et « les textes applicables en la matière [...] et la qualification développée de cette infraction, n'ayant pas été précisément mentionnés dans l'acte de poursuite remis à [REDACTED] [...] » ;
- déclarer [REDACTED] « coupable de l'infraction résultant de l'édification de son garage sans avoir préalablement sollicité un permis de construire [...] » ;
- ajourner le prononcé de la peine et renvoyer l'examen de l'affaire à l'audience du 19 juin 2014 ;

Ce jugement est devenu définitif, faute d'avoir été frappé d'appel.

Par un jugement du 9 octobre 2014, le Tribunal Correctionnel de DIJON, statuant sur la peine, a condamné [REDACTED] au paiement d'une amende de 500 € et à titre de peine complémentaire, a ordonné à l'encontre du prévenu la démolition du garage dans un délai d'un mois à compter du jugement sous astreinte d'un montant de 30 euros par jours de retard. [REDACTED] a relevé appel de ce jugement suivant déclaration au greffe en date du 14 octobre 2014.

C'est dans ce contexte que la commune de BEAUNE a assigné [REDACTED] devant le Tribunal de Grande Instance de DIJON, afin que le juge civil ordonne la démolition de l'ensemble des ouvrages construits illégalement sur la propriété du défendeur, à savoir :

- la piscine enterrée ;
- la dépendance construite en bordure de la piscine ;
- le mur de clôture réalisé le long du chemin des Monsnières ;
- le garage édifié le long du chemin des Monsnières.

Par une ordonnance rendue le 9 mars 2015, le Juge de la mise en état a débouté [REDACTED] de ses demandes tendant au sursis à statuer dans l'attente de l'issue de la procédure pénale actuellement pendante devant la Cour d'appel ou subsidiairement de dessaisissement au profit de cette même cour ».

Par un arrêt du 26 janvier 2016, la Chambre correctionnelle de la Cour d'appel de DIJON a condamné [REDACTED] au paiement d'une amende de 3.000 € ainsi qu'à la démolition du garage dans un délai d'un mois sous astreinte d'une amende de 50 € par jour de retard.

Par jugement du 14 février 2017, le Tribunal de Grande Instance de DIJON a :

- Ordonné la démolition des ouvrages suivants, construits par Monsieur [REDACTED] sur les parcelles cadastrées section CX n°138, 140 et 394 : la piscine enterrée, la dépendance construite en bord de piscine, le mur de clôture réalisé le long du chemin des Monsnières, le garage édifié le long du chemin des Monsnières, et ce dans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, puis passé ce délai sous astreinte de 50 € par jour de retard pour une durée de six mois. Le même jugement a ordonné la remise de la parcelle cadastrée section CX n°395 appartenant à la Commune de BEAUNE, dans l'état dans lequel elle se trouvait avant la réalisation du garage et des murs de remblais par Monsieur [REDACTED]

[REDACTED] a interjeté appel de cette dernière décision. Selon arrêt en date du 29 janvier 2019, la Cour d'appel de DIJON a infirmé le jugement rendu le 14 février 2017 par le Tribunal de grande instance de DIJON en ce qu'il a ordonné la démolition du mur de clôture réalisé le long du chemin des Monsnières et en ce qu'il a ordonné la remise de la parcelle cadastrée section CX n°395 appartenant à la commune de BEAUNE, dans l'état dans lequel elle se trouvait avant la réalisation du garage et des murs de remblais par [REDACTED] et statuant à nouveau de ces chefs rejeté la demande tendant à la démolition du mur de clôture réalisé le long du chemin des Monsnières, constaté que la Commune de BEAUNE ne formulait plus aucune demande quant à la remise en état de la parcelle cadastrée section CX n°395, confirmé le jugement déféré pour le surplus,

La Commune de BEAUNE a, selon exploit en date du 22 octobre 2019, saisi le Juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de DIJON d'une demande tendant à ce que [REDACTED] soit condamné à lui verser, au titre de la liquidation de l'astreinte ordonnée par le Tribunal de grande instance de DIJON le 14 février 2017 et confirmée par la Cour d'appel de DIJON le 26 janvier 2019, la somme provisoire et sauf à parfaire de 7300,00 €, les comptes étant arrêtés provisoirement au 15 octobre 2019, outre intérêts de droit à compter de la délivrance de l'assignation. Selon même acte, il était également demandé que [REDACTED] soit condamné :

- A démolir les ouvrages construits sur ses parcelles cadastrées CX n°138, 140 et 394, à savoir la piscine enterrée et la dépendance construite en bord de piscine et ce, dans le délai d'un mois à compter de la signification de la décision à intervenir, et à peine, passé ce délai, d'une astreinte de 50 € par jour de retard,
- A verser à la Commune de BEAUNE la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Selon jugement en date du 8 décembre 2020, le Juge de l'exécution a :

- Condamné [REDACTED] à verser à la commune de BEAUNE la somme de 9250,00 € correspondant à la liquidation de l'astreinte provisoire prononcée par le jugement du 14 février 2017 du Tribunal de grande instance de DIJON, partiellement confirmé par l'arrêt de

la Cour d'appel de DIJON du 29 janvier 2019, pour la période de 185 jours comprise entre le 23 mai et le 23 novembre 2019,

- Ordonné que l'obligation de démolition de la piscine enterrée et de la dépendance construite en bord de piscine soit réalisée dans le délai d'un mois suivant la signification de la décision, et passé ce délai, sous une nouvelle astreinte provisoire de 50 euros par jour de retard, pendant un délai de 12 mois,

interjeté appel de cette décision le 28 janvier 2021. Selon arrêt en date du 16 novembre 2021, la Cour d'appel de DIJON a confirmé le jugement pour l'essentiel. a toutefois exercé un pourvoi à l'encontre de cette décision le 23 décembre 2021 sans que l'avocat rédacteur des présentes soit en mesure de connaître l'issue de ce pourvoi.

Enfin il semble que d'autres travaux aient été fait postérieurement à ceux rapportés dans les procédures dont l'avocat rédacteur a eu connaissance et il est en l'état impossible de savoir si elles ont été autorisées ou pas.

Sont annexés aux présentes :

- jugement du TGI de Dijon du 14 février 2017,
- jugement correctionnel du 9 octobre 2014,
- jugement JEX du 8 décembre 2020,
- arrêt de la Cour d'appel du 16 novembre 2021.

Ces informations sont communiquées sans aucune garantie tant d'exactitude que de complétude et il appartient aux amateurs de se renseigner précisément auprès de la Mairie de Beaune sur les obligations de démolition se rapportant aux immeubles saisis.

QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie ;

A la requête de :

La SELARL ASTEREN représentée par Maître Thibaud POINSARD, dont le siège social est 19 avenue Albert Camus à 21000 DIJON, prise en sa qualité de liquidateur judiciaire de la Société

fonctions auxquelles elle a été désignée par jugement du Tribunal de Commerce de DIJON en date du 19 juillet 2016.

Ayant pour avocat constitué la **SELAS LANCELIN & LAMBERT**, Avocats au Barreau de Dijon, y demeurant Résidence Darcy, 4, Rue du Docteur Maret à 21000 Dijon.

A l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

TITRE EXECUTOIRE

La vente a lieu en vertu de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Correctionnel de Dijon le 11 mars 2021 (N° Parquet 16 267 000003), signifié le 12 avril 2021, de la copie exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Dijon le 30 juin 2022 (RG n° 21/00447) signifié le 13 juillet 2022, et d'une hypothèque judiciaire définitive publiée le 18 juillet 2022 (volume 2022 V n° 5161).

DÉCOMPTÉ DES SOMMES DUES

1. Au titre du jugement du Tribunal Correctionnel de DIJON du 11 mars 2021 :

Montant dû (condamnation)	47 695.51 €
Intérêts arrêtés au 17/04/2024	13 532.35 €
Article 475.1 du CPP	1 000.00 €
Intérêts du 18/04/2024 au 20/08/2024	2 135.06 €
Intérêts postérieurs du 21/08/2024 jusqu'à parfait paiement	Mémoire
ENSEMBLE sauf mémoire	64 362.92 €

2. Au titre de l'arrêt de la Cour d'Appel de Dijon du 30 juin 2022 :

Montant dû (condamnation)	200 000.00 €
Intérêts au taux légal du 06/07/2017 au 17/04/2024	79 583.77 €
Article 700	2 000.00 €
Dépens	3 295.50 €
Intérêts du 18/04/2024 au 20/08/2024	9 046.35 €
Intérêts postérieurs du 21/08/2024 jusqu'à parfait paiement	Mémoire
ENSEMBLE sauf mémoire	293 925.62 €

COMMANDEMENT DE PAYER

Un commandement de payer a été signifié au débiteur,
par acte de la SELARL AD LITEM – SOULARD – de
FOURNOUX, Commissaires de justice à DIJON, en date du 23 mai 2024,
d'avoir à régler une somme de 62 227.86 € au titre du jugement du Tribunal
Correctionnel de DIJON du 11 mars 2021 et une somme de 284 879.27 € au
titre de l'arrêt de la Cour d'Appel de DIJON du 30 juin 2022.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1°) La constitution de la SELAS LANCELIN & LAMBERT, Avocats au Barreau de DIJON, demeurant 4 rue Docteur Maret à 21000 DIJON, pour la SELARL ASTEREN représentée par Maître Thibaud POINSARD, ès-qualités de liquidateur judiciaire de la
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 afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour 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 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 de Dijon ;
- 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 Commissaire 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 Judiciaire de Dijon siégeant 13 boulevard Clémenceau à 21000 Dijon ;
- 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 du décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi.
- 13°) 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 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 sommes sont actualisées dans le présent cahier des conditions de vente à la somme de 64 122.17 € au titre du jugement du Tribunal Correctionnel de Dijon du 11 mars 2021 et à la somme de 292 887.64 € au titre de l'arrêt de la Cour d'appel de Dijon du 30 juin 2022.

Etant demeuré infructueux, ce commandement de payer a été publié pour valoir saisie le 16 juillet 2024 au Service de la publicité foncière de Dijon, Volume 2024 S n° 35.

Une copie de l'état hypothécaire délivré sur publication de ce commandement est annexée ci- après.

AUTRES ACTES ET JUGEMENTS INTERVENUS POSTERIEUREMENT AU COMMANDEMENT

(art. R 322-10 al 3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)

Par ailleurs, la SELARL ASTEREN représentée par Maître Thibaud POINSARD a fait délivrer à , suivant exploit de la SELARL AD LITEM – SOULARD – de FOURNOUX, Commissaires de Justice à DIJON, en date du 28 août 2024, l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation devant le Juge de l'Exécution immobilière près le Tribunal Judiciaire de DIJON, dont une copie est ci-après annexée.

Une assignation a également été délivrée à la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE – FRANCHE COMTE, à la LYONNAISE DE BANQUE et à la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE SAINT MARCEL, créanciers inscrits révélés par l'état hypothécaire sur formalité de publication du commandement, suivant exploit de la SELARL AD LITEM – SOULARD – de FOURNOUX, Commissaires de Justice à DIJON, en date des 27 et 28 août 2024 en vue de la même audience d'orientation.

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le :

MERCREDI SIX NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE

A NEUF HEURES QUINZE

(Mercredi 06/11/2024 à 9 H 15)

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L311-2, L311-4, L311-6 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 ordonnant 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, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ».

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal de description dressé par la SELARL AD LITEM – SOULARD – de FOURNOUX, Commissaires de justice à DIJON, en date du 27 juin 2024, dont une copie est annexée au présent cahier des conditions de la vente.

OCCUPATION

Aux termes du procès-verbal descriptif susvisé, le bien est occupé par t sa famille.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des charges.

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conditions d'occupation mentionnées dans le présent cahier des conditions de la vente et au procès-verbal de description.

Le créancier rappelle à toutes fins les dispositions de l'article L 321-4 du Code de Procédure Civile d'Exécution :

« Les baux consentis par le débiteur après la saisie sont, quelle que soit leur durée, inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen ».

FISCALITE IMMOBILIERE - TVA

En l'état l'avocat rédacteur du présent Cahier des Conditions de la Vente ignore la date d'achèvement des travaux, l'immeuble a plus de cinq ans (année construction : 2008 selon propriétaire).

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la fiscalité afférente à la vente dans les conditions fixées à l'article 17 des Conditions Générales du présent Cahier des Conditions de la Vente.

La responsabilité de l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de la vente ne pourra être recherché par l'acquéreur ou par quiconque sur la détermination de la date d'achèvement de l'immeuble et ses conséquences.

SERVITUDES

A la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune servitude, active ou passive, ne grève les biens saisis, autres que les servitudes d'utilité publique mentionnées dans le certificat d'urbanisme joint délivré le 30 mai 2023 par la mairie de BEAUNE.

Si d'autres servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par voie de conclusions.

LOTISSEMENT

L'immeuble n'est pas situé dans un lotissement.

SYNDIC

L'immeuble vendu ne dépend pas d'un ensemble en copropriété : il n'y a donc pas de syndic.

NOTIFICATION AU SYNDIC

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

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

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

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

SUPERFICIE

L'immeuble saisi n'est pas situé dans une copropriété.

La superficie de la maison a été estimée par le commissaire de justice à 171 m², celle de la cave à 8 m² environ et les dépendances à 45 m².

La superficie est mentionnée à titre indicatif dans le procès-verbal descriptif du commissaire de justice.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur  pour les avoir acquis en vertu d'un acte de vente dressé par Maître ECHINARD, Notaire à la résidence de Beaune en date du 07 juillet 2007, publié le 22 août 2007, volume 2007 P n° 3654 avec attestation rectificative publiée le 03 octobre 2007 volume 2007 P n° 4281.

DISPOSITIONS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme d'information concernant les biens mis en vente a été délivré par le service de l'urbanisme de la Mairie de Beaune le 30 mai 2023 sous la référence CU 021 054 23 B0305 et est annexé avec le plan de situation correspondant au présent cahier des conditions de la vente.

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Il convient de se reporter aux diagnostics techniques joints au présent cahier des conditions de la vente qui ont été réalisés par le CABINET PERNOT EXPERTISES.

Le bien saisi n'est pas relié au réseau collectif d'assainissement.

RADON

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune de Beaune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose en effet que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel de radon de niveau 3.

ASSAINISSEMENT

Le bien saisi est équipé d'une fosse septique.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens mis en vente ne sont pas situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

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

Article 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 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 ».

RESIDENT ETRANGER

Dans l'hypothèse où le saisi est résident étranger, l'adjudicataire éventuel fera l'avance des frais destinés à la fourniture d'un représentant accrédité, à moins qu'il ne fasse son affaire personnelle de l'obtention de la dispense de désignation d'un représentant accrédité qui pourrait être réclamée par l'administration fiscale.

L'adjudicataire sera remboursé des frais justifiés avancés comme ci-dessus qui seront inclus dans les frais d'ordre ou de distribution du prix.

DECHARGE DE RESPONSABILITES

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

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

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

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

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

- Décret 88-120 du 1er février 1988 sur le Saturnisme

- Décret 91-461 du 14 mai 1991 sur l'Etat des risques naturels et technologiques,
- Décret 92-1074 du 2 octobre 1992 sur le traitement du bois
- Décret 96-87 du 7 février 1996 sur l'Amiante
- Décret 96-1133 du 24 décembre 1996 sur l'Amiante
- Décret 96-1236 du 30 décembre 1996 (article 21-V) sur le traitement du bois
- Décret 99-483 du 9 juin 1999 sur le Saturnisme
- Décret 2000-613 du 3 juillet 2000 sur le traitement du bois
- Décret 2001-840 du 13 septembre 2001 sur l'Amiante
- Décret 2002-839 du 3 mai 2002 sur l'Amiante
- Décret 2006-474 du 24 avril 2006 sur le Saturnisme
- Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006 sur le Diagnostic de performance énergétique
- L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, modifié par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010.

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

TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

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

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

MISE A PRIX

La mise à prix des biens saisis est fixée à la somme de :

**CINQUANTE MILLE EUROS
(50 000 €)**

L'article L 322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise que :

« Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchères, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la

valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchères, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour le montant de la mise à prix initiale."

SEQUESTRE

Les fonds provenant de la vente seront séquestrés auprès de la **CARPA de Dijon**.

L'article R322-57 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise que :

« 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, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble ».

CONSIGNATION DU PRIX

Conformément à l'article L 322-9 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« L'adjudicataire verse le prix sur un compte séquestre ou le consigne auprès de la Caisse des dépôts et consignations et paye les frais de la vente. Il ne peut, avant le versement ou la consignation et le paiement, 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 ».

Par ailleurs, conformément à l'article R 322-56 Code des Procédures Civiles d'Exécution :

« Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôt et consignation du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L322-12 est opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation ».

Passé le délai de 4 mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt sera majoré de cinq points conformément au 1 alinéa de l'article L. 313-3 du Code Monétaire et Financier.

II – CONDITIONS GENERALES

Annexe 1 à l'article 12 au Règlement Intérieur National de la profession d'avocat créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

Ainsi fait et dressé par la SELAS LANCELIN & LAMBERT
Avocat poursuivant

Le 02 SEPTEMBRE 2024

Pièces jointes :

- Pièce n° 1 : Relevé de propriété
- Pièce n° 2 : Plan cadastral
- Pièce n° 3 : Etat hypothécaire du 03.06.2024
- Pièce n° 4 : Certificat d'urbanisme d'information + lettre Mairie
Beaune du 21.06.2023
- Pièce n° 5 : Procès-verbal descriptif
- Pièce n° 6 : Etat hypothécaire du 06.08.2024
- Pièce n° 7 : Diagnostics techniques
- Pièce n° 8 : Jugement du TGI de Dijon du 14 février 2017,
- Pièce n° 9 : Jugement correctionnel du 9 octobre 2014,
- Pièce n° 10 : Jugement JEX du 8 décembre 2020,
- Pièce n° 11 : Arrêt de la Cour d'appel du 16 novembre 2021.