

CABINET RETALI & ASSOCIES

Avocats à la Cour

39, Boulevard Paoli

20200 BASTIA

Tél. : 04.95.34.92.10

contact@cabinet-retali.com

Affaire : CRCAM/
Dossier n° : 240605

AVOVENTES

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**Articles L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants
du code des procédures civiles d'exécution**

*Le cahier des conditions de vente constitue une convention ayant force obligatoire entre le saisissant, les créanciers, le saisi et l'adjudicataire.
Il fait la loi des parties et s'impose donc à tous les enchérisseurs, parmi lesquels figure le surenchérisseur.
Il comporte les clauses et conditions particulières et les clauses et conditions générales
Les obligations des Avocats au Barreau de BASTIA, en matière de vente judiciaire, sont déterminées par les textes en vigueur et par le Règlement intérieur national de la profession d'avocat*

CREANCIER POURSUIVANT

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE,

DEBITEURS SAISIS :

AVOVENTES

ADRESSE DES BIENS VENDUS :

**SUR LA COMMUNE DE CALENZANA (Haute-Corse) une parcelle de terre
cadastrée F 1491 au lieudit PIETRALBA d'une contenance de 06a 00 ca
Formant le lot n°5 du lotissement dénommé « CHJARA MARIA**

AUDIENCE D'ORIENTATION :

JEUDI 6 MARS 2025

MISE A PRIX :

LOT UNIQUE : 80.000,00 €

CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Auxquels seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de BASTIA, au plus offrant des enchérisseurs, en un seul lot, les biens et droits immobiliers suivants :

A LA REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE:

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA CORSE, S.A.
Coopérative à Capital Variable au capital de 17 739 303,95 € immatriculée au RCS de AJACCIO sous le n° D 782 989 206, dont le siège social est 1, Avenue Napoléon III BP 308 20193 AJACCIO, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

CREANCIER POURSUIVANT

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne de **Maître Frédérique GENISSIEUX** avocat **membre de la SCPA CABINET RETALI & ASSOCIES**, Avocats Associés au Barreau de BASTIA, 39 Boulevard PAOLI - 20200 BASTIA

En vertu de la copie exécutoire d'un acte notarié dressé par Me Marie-Louise CIAVALDINI, notaire associé membre de la SCP ETUDE DE Me GERARD CIAVALDINI ET MARIE-LOUISE CIAVALDINI, à CALENZANA en date du 05.05.2017 contenant prêt n°0000070370 par la CRCAM DE LA CORSE à AVOVENTES NTES de la somme de 170.000 € sur une période de 324 mois au taux contractuel de 1.67 %

Le créancier poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de S.E.L.A.R.L LECA-MARZOCCHI, Huissier de Justice à BASTIA, en date du 25.09.2024 fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :

AVOVENTES

DEBITEURS SAISIS

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié, la somme de :

- Echéances impayées (capital échu) du 10.01.2024 au 10.07.20244.183,71 €
- Capital dû au jour de la déchéance du terme 16.07.2024.....163.612,20 €

TOTAL CREANCE EN PRINCIPAL : 167.795,91 €

- Intérêts au taux conventionnel de 1.67 % sur échéances impayées au 16.07.2024.....1.513,14 €
- Intérêts au taux conventionnel de retard majoré de 4.67 % sur échéances impayées au 16.07.2024.....72,63 €
- Intérêts au taux conventionnel de 1.67 % sur capital dû du 10 au 16.07.2024.....44,07 €
- Intérêts de retard au taux de 4,67% du 16/07/2024 au 17/09/2024 1.365,66 €
- Intérêts de retard au taux de 4,67% du 18/09/2024 et jusqu'à complet règlementMEMOIRE

TOTAL INTERETS SAUF MEMOIRE : 2.995,50 €

- indemnité contractuelle contentieux 7%11.955,39 €

TOTAL INDEMNITE ...11.955,39 €

Soit la somme de 182.746,80 Euros SAUF MEMOIRE (compte arrêté au 17.09.2024) correspondant au montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires

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

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du bureau de la publicité foncière de BASTIA pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

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

- 1°) La constitution de l'un des membres de la SCPA CABINET RETALI & ASSOCIES, Avocats Associés au Barreau de BASTIA, y demeurant 39 Boulevard PAOLI - 20200 BASTIA, avec élection de domicile en son cabinet, lequel occupe et occupera pour elle sur la présente poursuite et ses suites ;
- 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 (Immobilier) 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 ;
- 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 bureau de la publicité foncière de BASTIA;
- 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 (Immobilier) ;

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 judiciaire de BASTIA

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° 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.

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.

Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4° est porté à un mois.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au bureau de la publicité foncière de BASTIA le 14.11.2024 ref 2024S n°38

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du 06.03.2025

Conformément aux dispositions de l'article **Article R322-15 du CPCE** 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 L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 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 SAISIS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CALENZANA (Haute-Corse) une parcelle de terre cadastrée :

section	N°	Lieu-dit	Contenance
F	1491	PIETRALBA	06 a 00ca

Formant le lot n°5 du lotissement dénommé « CHJARA MARIA » composé de 17 lots sur la parcelle F 1352 divisée en 18 parcelles cadastrées F 1487 à 1504, autorisé selon arrêté délivré par Monsieur le Maire de la commune de CALENZANA le 2 septembre 2013 sous le n°PA 02B04913B0001 dont l'ensemble des pièces a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Me Marie-Louise CIAVALDINI le 02.06.2015 publié le 17.08.2015 volume 2015Pn°5852

La parcelle F 1491 est issue de la parcelle F 1352 selon Procès-verbal du cadastre du 17.08.2015 ref 2015P5853.

Sur laquelle est édiflée une maison d'habitation selon permis de construire délivré par la Commune de CALENZANA le 08.06.2016 sous le n°PC 02B 049 16B0011

Et tels 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.

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à **AVOVENTES** mariés sous le régime de la Communauté légale pour les avoir acquis ensemble suivant acte de Me Marie-Louise CIAVALDINI en date du 22.08.2016 publié au service de la publicité foncière le 03.10.2016 ref 2016P6627

ETAT DES INSCRIPTIONS HYPOTHECAIRES

L'état hypothécaire 3233 sur formalités de publication du commandement de payer valant saisie, délivré et certifié par le service de la publicité foncière de Bastia le 15.11.2024 est annexé aux présentes.

Il mentionne les inscriptions suivantes en cours de validité :

- Une hypothèque conventionnelle publiée le 24.05.2017 ref 2017V1493 au profit de la CRCAM DE LA CORSE ayant élu domicile en l'étude de Me CIAVALDINI Marie-Louise notaire à CALENZANA.

DESCRIPTION DES BIENS :

Selon acte en date du 26.11.2024 la S.E.L.A.R.L LECA-MARZOCCHI, Huissier de Justice à BASTIA, a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente, ci après annexé, et auquel il convient de se référer pour de plus amples descriptions.

Il s'agit d'une maison en cours de construction qui est hors d'air et hors d'eau;
Elle comprend un Rez-de-chaussée surmonté d'un niveau (R+1), avec vide sanitaire aménageable haut, un Toit-terrasse en béton plat;
Entrée directe sur une pièce à vivre avec espace cuisine (en construction et non-aménagée), avec accès direct au garage depuis cet espace ;

Montée d'escaliers à gauche vers le niveau R+1 avec espace chambres non cloisonné
 Cet espace, sur déclaration du propriétaire, est initialement prévu pour réaliser 3 chambres et deux salles de bains, dont une dans une suite parentale ;
 Une porte-fenêtre donne accès à un balcon avec vue dégagée ;
 Un forage est présent sur le terrain permettant une alimentation en eau de la villa en construction ;
 L'assainissement est selon déclaration du propriétaire: le tout à l'égout
 Absence d'alimentation en eau et en électricité à ce jour;

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES :

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 diagnostics techniques, établi le
 ci après annexé et auquel il convient de se référer.

Note de synthèse :

	Prestations	Conclusion
	Etat Termites	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Mesurage	Superficie habitable totale : 0,00 m ² Surface au sol totale : 235,78 m ²
	Etat des Risques et Pollutions	Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011 Le bien est situé dans une commune à potentiel radon de niveau 3
	Etat des nuisances sonores aériennes	L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PEB
	DPE	Absence de système de chauffage

EXPERTISE JUDICIAIRE

Par ordonnance du 10.04.2019, le juge des référés du Tribunal Judiciaire de Bastia a désigné en qualité d'expert judiciaire AVOVENTES qui a déposé son rapport d'expertise judiciaire le 30.09.2019 (dont copie annexé aux présentes) en concluant à :

1. Se rendre sur les lieux, les parties et leurs conseils dûment convoqués,

Nous avons procédé à la visite de la propriété de [AVOVENTES] lors de l'accédit du 24 juin 2019, (cf. feuille de présence en annexe).

Nous avons pu accéder à l'ensemble des pièces de la maison, ainsi qu'aux espaces extérieurs. Il s'agit d'une maison d'habitation en maçonnerie traditionnelle avec toit terrasse, en R+1, sur vide sanitaire avec garage attenant.

2. Décrire les désordres, vices et malfaçons affectant la construction

La construction visitée est actuellement non habitée.

Seul le gros œuvre de la villa a été réalisé par l'entreprise de [AVOVENTES]

Les menuiseries extérieures ont été posées pour assurer le hors d'eau / hors d'air.

Cependant certaines menuiseries ont été mal posées et l'étanchéité à l'air n'est pas assurée (cf photo 04 en annexe)

Les désordres constatés sont :

- Plusieurs non-conformités de la construction par rapport au permis de construire.
- Des ruptures de ponts thermiques au niveau du plancher haut de l'étage par rapport au mur périphérique.
- Des mauvais aplombs de certains murs provoquant des vides d'air entre la maçonnerie et certaines menuiseries.
- Un joint de dilatation discontinu non conforme aux règles de l'art.
- La mise en œuvre d'une poutre intérieure en béton armé en porte à faux.
- La non solidarité du garde corps extérieur de la terrasse du premier étage avec le corps principal de l'ouvrage.
- Une absence de pose des tableaux de menuiseries extérieures compromettant la pose des guides de volets roulants.

3. Déterminer les causes des désordres, dire notamment s'ils ont pour origine une erreur de conception, d'exécution ou un vice de matériaux

La majorité des désordres évoqués dans le paragraphe précédent ont pour origine des erreurs d'exécution pour l'ensemble des points suivants :

- Ruptures de ponts thermiques au niveau du plancher haut de l'étage par rapport au mur périphérique.
- Mauvais aplombs de certains murs provoquant des vides d'air entre la maçonnerie et certaines menuiseries.
- Discontinuité de joint de dilatation.
- Porte à faux d'une poutre intérieure en béton armé.
- Désolidarisation du garde corps extérieur de la terrasse du premier étage avec le corps principal de l'ouvrage.
- L'absence de pose des tableaux de menuiseries extérieures compromettant la pose des guides de volets roulants.

Les non conformités de la construction vis-à-vis du permis de construire relèvent d'une erreur de conception, avec notamment :

- La cote de hauteur de la construction par rapport au terrain naturel qui dépasse les 6 mètres autorisés, de 1,20 mètre.
- La suppression d'une baie vitrée en façade sud est et deux fenêtres en rez de chaussée par rapport au permis initial.
- La non-conformité des dimensions de fenêtres.
- La création d'escalier devant la porte d'entrée.
- Le garde corps du garage en façade nord Ouest n'a pas été réalisé. Seul un acrotère d'une vingtaine de centimètres est visible provoquant un décroché par rapport à la terrasse.
- Un mur de clôture a été construit en limite de propriété du terrain. La limite Sud Est est close partiellement par un mur en maçonnerie d'environ 2,20 mètres de hauteur. Un mur maçonné de 1,60 mètre de hauteur matérialise la limite Nord Ouest de la parcelle.

4. Dire si ces désordres compromettent la solidité de la construction ou la rendent impropre à sa destination

Suite à l'énoncé de l'ensemble des désordres relevés, il s'avère que la majorité des désordres ne font pas l'objet d'un péril grave et imminent.
Les lieux sont cependant rendus impropres à leur destination première d'habitation.
Le demandeur ne peut jouir pleinement de son bien immobilier. La fin des travaux était initialement prévue au mois d'août 2017.

5. De façon générale, fournir tous les éléments utiles de nature à permettre l'évaluation des responsabilités encourues

Suite à l'énoncé de l'ensemble des désordres relevés, il s'avère que la majorité d'entre eux ont pour origine des erreurs de conception et de mise en œuvre.

6. Vérifier si les travaux réalisés par les maîtres d'ouvrage eux-mêmes, Monsieur et AVOVENTES et les autres intervenants à l'acte de bâtir ont eu des conséquences sur les désordres dont ils font état et plus précisément rechercher les causes de ces désordres et leurs origines et préciser à qui ils sont imputables et dans quelles circonstances et proportions

Les travaux entrepris par AVOVENTES et les autres intervenants à l'acte de bâtir ne sont pas conformes aux règles de l'art mais n'ont pas d'incidences sur la solidité de l'ouvrage, ainsi que sur les désordres évoqués.

7. Fournir les éléments de fait propres à apprécier l'existence et la date d'une réception et dans la négative, fournir tous les éléments permettant s'il y a lieu, de prononcer une réception judiciaire et notamment la date à retenir et les réserves éventuelles.

La construction ne peut être réceptionnée en l'état, du fait de sa non-conformité au permis de construire accordé le 08 juin 2018.

8. D'une manière générale, faire toutes observations et mesures nécessaires à la solution du litige et plus particulièrement fournir tous les éléments techniques et de fait de nature à permettre à la juridiction compétente de déterminer les responsabilités encourues.

Ce dossier présente une complexité particulière liée à la demande de la commune et à ses règles d'urbanisme, imposant une hauteur maximum de la construction à 6 m par rapport au terrain naturel.

Au regard de ces constatations factuelles, la partie défenderesse a proposé des solutions de modifications aux AVOVENTES avec des nouvelles esquisses réalisées par un architecte. Celles-ci n'ont pas été approuvées par le AVOVENTES, pour des raisons d'ordre esthétique et de conformité par rapport au projet d'origine.

La seule solution évoquée à ce jour, qui permettrait de retrouver une conformité vis-à-vis des demandes de la commune, est la déconstruction / reconstruction partielle (maçonnerie supérieure à 6m au dessus du terrain naturel) ou totale de la bâtisse conformément au permis d'origine.

Cette dernière hypothèse lourde de conséquences a été évoquée en dernier recours.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de ces désordres et malfaçons, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

CADASTRE :

La copie de la matrice cadastrale et du plan de situation sont jointes aux présentes

OCCUPATION - BAUX CONSENTIS :

Les biens mis en vente n'est pas habitable

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

SURFACE :

Conformément aux textes en vigueur des mesures ont été établies par le bureau d'expertise, lequel déclare que la superficie du bien présentement saisi serait égale à 235,78 m2 au sol

SYNDIC :

Il a été indiqué au commissaire de justice l'absence de syndic pour le lotissement.

SERVITUDES GREVANT L'IMMEUBLE

Le poursuivant n'a connaissance d'aucune servitude particulière grevant l'immeuble.

L'acquéreur fera son affaire des servitudes résultant de la situation naturelle des lieux, des lois ou des règles d'urbanisme.

MISE A PRIX

LOT UNIQUE : 80.000,00 €

NOTA BENE :

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 de documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes, 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 est porté à la connaissance des futurs acquéreurs qu'il ne peut être donné d'autres renseignements que ceux figurant au présent cahier des charges et qu'il appartiendra aux futurs acquéreurs de procéder à la vérification desdites indications et qu'en aucun cas, la responsabilité de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges ne peut être engagée ;

Au surplus, les adjudicataires seront tenus de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme et d'alignement pouvant exister et en tout état de cause, ils supporteront les servitudes existantes sans recours possible contre les poursuivants et l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges. Il appartiendra, en outre, aux futurs acquéreurs de se renseigner sur la consistance et le comportement des biens mis en vente, étant indiqué qu'aucun recours ne pourra être exercé par l'acquéreur pour quelque cause que ce soit.

Tous renseignements relatifs aux biens mis en vente sont donnés sans recours possible contre les poursuivants et l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges à raison d'erreurs dans la désignation, les confronts, l'origine de propriété, la contenance et le cadastre.

En plus, il est indiqué que les biens sus désignés seront vendus adjugés dans l'état où ils se trouveront le jour de la vente et ce, conformément aux dispositions de l'article 717 du Code de Procédure Civile, étant précisé que l'adjudication ne transmet pas plus de droit à la propriété que ceux appartenant aux précédents propriétaires.

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.

Toutes significations, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

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 opposables 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 judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

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

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

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 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 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 ont 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.

Fait à Bastia

Le 12 Janvier 2025

BORDEREAU DE PIECES
Déposées à l'appui du cahier des conditions de la vente

- Relevé de propriété
- Plan cadastral
- Etat sur formalités après publication commandement
- PV descriptif
- Diagnostics techniques
- Rapport de Mr AVOVENTES