



CABINET RETALI & ASSOCIES

Avocats à la Cour

39 Boulevard Paoli

20200 BASTIA

Tél. : 04 95 34 92 10

contact@cabinet-retali.com

www.cabinet-retali.fr

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

CRCAM DE LA CORSE

DEBITEUR SAISI :

AVOVENTES

ADRESSE DES BIENS VENDUS :

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LUMIO (Haute-Corse)

Un terrain cadastré :

section	N°	Lieu-dit	Contenance
A	986	TOPPULE	10a 00
A	1000	TOPPULE	12a 00

AUDIENCE D'ORIENTATION :

JEUDI 12 MARS 2026 à 9h00

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:

SACCV 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 la **SELARL CABINET RETALI & ASSOCIES** représentée par Me Frédérique GENISSIEUX, Avocat Associé au Barreau de BASTIA, y demeurant 39 Boulevard PAOLI - 20200 BASTIA

En vertu de la copie exécutoire d'un acte notarié dressé par Me Marie-Hélène DEHEUL-MILHEM, notaire à HESDIN (Pas-de-Calais) en date du 30.11.2018 contenant prêt n°00000150819 par la BANQUE à la somme de 156.000,00 € sur une période de 15 ans au taux contractuel de 1,90 %

Le créancier poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de S.E.L.A.R.L LECA-MARZOCCHI-ROCHA, Commissaire de Justice à BASTIA, en date du 14.10.2025 fait signifier commandement valant saisie immobilière. à :

AVOVENTES

DEBITEUR SAISI

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 du 15.11.2024 au 07.05.2025 9.982,74 €
- Capital dû au 07.05.2025 jour de la déchéance du terme 98.827,13 €
- TOTAL CREANCE EN PRINCIPAL : 108.809,87 €**
- Intérêts au taux conventionnel de 1.90 % sur échéances impayées au 07.05.2025.....2.067,39 €
- Intérêts au taux conventionnel majoré de 6.90% sur échéances impayées au 07.05.2025.....324,69 €
- Intérêts au taux conventionnel majoré de 1.90 % sur capital du 15.11.2024 au 04.07.20251.188,37 €
- Intérêts au taux conventionnel majoré de 6.90 % sur capital du 07.05.2025 au 04.07.20251.193,03 €
- Intérêts postérieurs au taux conventionnel majoré de 6.90 % sur la somme. jusqu'à parfait règlement (soit à titre indicatif, la somme de 7.507,88 € par an)MEMOIRE
- TOTAL INTERETS SAUF MEMOIRE : 4.773,48 €**

- Indemnité contractuelle contentieux	7.950,85 €
- Cotisation ADE mensuelle de 85.79 du 05.11.2024 au 05.06.2025 (8 X 85.79 €).....	686,32 €
- Cotisation ADE mensuelle de 85.79 à compter du 05.07.2025 jusqu'à complet paiement.....	MEMOIRE

Soit la somme de 122.220,82 Euros SAUF MEMOIRE (compte arrêté au 05.07.2025) correspondant au montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires

Oltre 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 SELARL 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 08.12.2026 ref 2B04P31 2025S00032

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du 26.03.2026 à 9H00

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 LUMIO (Haute-Corse)

Un terrain cadastré :

section	N°	Lieu-dit	Contenance
A	986	TOPPULE	10a 00
A	1000	TOPPULE	12a 00

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 selon acte de vente du 30.11.2018 publié le 28.12.2018 ref 2018P9375

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 12.12.2025 venant en complément de celui délivré le 25.08.2026 est annexé aux présentes.

Ils mentionnent les inscriptions suivantes en cours de validité :

- Un privilège de prêteurs de deniers au profit de la CRCAM DE LA CORSE, créancier poursuivant, publié le 28.12.2018 ref 2018V3838
- Une hypothèque conventionnelle au profit de la CRCAM DE LA CORSE, créancier poursuivant, publié le 28.12.2018 ref 2018V3839
- Une hypothèque légale au profit du TRESOR PUBLIC, service des recettes non fiscales AVIGNON ayant élu domicile à AVIGNON services des recettes non fiscales POLE TAM/RAP, publiée le 19.12.2023 ref 2023V3167
- Une hypothèque judiciaire conservatoire au profit de la COMMUNE DE LUMIO, ayant élu domicile au cabinet de Me Martine CAPOROSSI-POLETTI avocat au barreau de Bastia, publiée le 27.06.2025 ref 2025V1099

DESCRIPTION DES BIENS :

Selon acte en date du 7 janvier 2026 la S.E.L.A.R.L LECA-MARZOCCHI-ROCHA, commissaires 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 de deux terrains nus adjacents d'une superficie globale de 2200 m2 desservis par un chemin d'accès



ATTENTION

Il y a été porté à la connaissance de la banque qu'un arrêté préfectoral interdirait l'accès aux véhicules par le chemin qui dessert la maison voisine car ce chemin menacerait de s'effondrer en raison des travaux de terrassement effectués par de plusieurs mètres.

Qu'une procédure serait actuellement en cours à la requête de la commune de Calvi à l'encontre du saisi.

Qu'en outre un permis de construire n°PC 02B150 17 B0018 a été accordé à la SCI CLOS OGGI en mars 2018. qui a vendu les parcelles en décembre 2018 à

Dés lors le permis de construire non prorogé ne semble plus être valable.

La poursuivante va solliciter les documents justificatifs qu'elle communiquera sous forme de dire à annexer au présent cahier des conditions de vente

CADASTRE :

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

CERTIFICAT D'URBANISME

Il résulte du certificat d'urbanisme informatif en date du 11.08.2025 notamment que :

Article 2

La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme

La zone concernée est :

ZONE UD : la zone a pour vocation de recevoir de l'habitat et des activités en lien avec l'hébergement touristique et la valorisation de l'agro-tourisme

ARTICLE 3 - Servitudes et prescriptions

- Le terrain est grevé des servitudes et des prescriptions suivantes :

Plan prévention du risque incendie de forêt - B1 (Prescriptions).

Carte de l'aléa de présence d'amiante environnementale naturel en Haute-Corse - Aléa très faible : Absence d'occurrence de minéraux amiantifères

T5 - Servitude aéronautique de dégagement (civile) - Zone maximale de dégagement

Emplacement réservé - ER N°35 : Création d'une voie de désenclavement

Emprise au sol maximale - (UD) Logement Hébergement 15%, Lotissement 35%.

Hauteur maximale - (UD) Ne peut excéder 7,5 mètres et R + 1.

Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - OAP : Secteur Village de Lumio

Périmètre d'information - Périmètre hors de l'espace proche du rivage.

Périmètres sonores - D = 100 m : Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure

Autorisation de défrichement (ADF) - Périmètre faisant l'objet d'une demande de défrichement

Obligations légales de débroussaillage (OLD) - Périmètre d'obligation légale de débroussaillage

SODETEG 1981 - Zonage agro-sylvo-pastoral - m -> CV | Petit maquis

SODETEG 1981 - Zonage agro-sylvo-pastoral - U Zones urbaines

Formation géologique - Monzogranites porphyroïdes, à biotite et amphibole de Sant' Ambrogio / Corse autochtone et parautochtone / Association magnésio-potassique intrusive U1 / Groupe de Calvi - Vico

Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) - Commune non soumise

Loi Montagne - Commune soumise par la Loi Montagne, arrêté du 28 avril 1976.

Loi Littoral - Commune concernée par la Loi littoral, Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986.

Xylella - Zones de présence de xylella fastidiosa en référence à la décision européenne (UE) 2020/1201 de la Commission du 14 août 2020.

Mérules - Il n'existe pas d'arrêté préfectoral mérule dans le département.

Exposition au plomb - Par arrêté préfectoral n° 3103/01 en date du 18 juin 2001, l'ensemble du département de la Haute-Corse a été classé en zone à risque d'exposition au plomb.

Information des acquéreurs et des locataires (IAL), conformément à l'arrêté préfectoral n° 2014-162-0001 en date du 2014-06-11.

Taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains devenus constructibles (TFC) - La commune de Lumio a décidé de mettre en place la taxe sur les terrains constructibles le 26/04/2023, elle s'applique depuis le 01/07/2023.

Radon - Catégorie 3 : La commune est classée en zone à potentiel radon de catégorie 3, correspondant au niveau le plus élevé. Cette classification repose sur la présence de formations géologiques naturellement riches en uranium, susceptibles de favoriser l'accumulation de radon dans les bâtiments. Dans ce contexte, des dispositions techniques spécifiques peuvent être requises afin de limiter l'exposition des occupants à ce gaz radioactif naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

Sismicité - Zone 1 : sismicité très faible. Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les ouvrages « à risque normal ».

Termites - Le département a été déclaré totalement termité par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 2001

France Ruralités Revitalisation (FRR) - Classée FRR 2024

Il existe également un droit de préemption renforcé

Le certificat d'urbanisme est joint aux présentes.

L'acquéreur fera son affaire de l'application des règles d'urbanisme en cours au jour de l'acquisition.

OCCUPATION - BAUX CONSENTIS :

Les biens mis en vente sont des terrains nus

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

SURFACE :

La superficie du bien présentement saisi serait égale à 22a 00ca

section	N°	Lieu-dit	Contenance
A	986	TOPPULE	10a 00
A	1000	TOPPULE	12a 00

Il sera noté que le certificat d'urbanisme mentionne des superficies légèrement supérieures :

- Parcelle A 1000 : 1214 ca
- Parcelle A 986 : 1006 ca

Aucun recours en ce qui concerne les superficies réelles ne pourra intervenir contre le vendeur poursuivant la vente.

SYNDIC :

Sans objet

SERVITUDES GREVANT L'IMMEUBLE

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

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

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 revêtu 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 05.02.2026

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
- Certificat d'urbanisme