

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

*Il est applicable aux ventes soumises aux articles du Livre III du Code des Procédures Civiles d'Exécution (Décret N° 2012-783 du 30 mai 2012)*

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS, au plus offrant et dernier enchérisseur, en UN SEUL LOT les biens et droits immobiliers suivants :

1/ Sur la commune de VIOLES (Vaucluse) – 15 Impasse des Régales, cadastré Section AM N° 67, UNE PETITE MAISON A USAGE D'HABITATION

2/ Sur la commune de VIOLES (Vaucluse) – Rue de l'Eglise, cadastré Section AM N° 157 lot numéro 2, UN GRENIER situé au premier étage (Etant précisé que lors de la signature de l'acte authentique, le vendeur a déclaré que ce lot consistait en une chambre avec placard et salle de bains privative).



**AVOVENTES.fr**

NOMS ET QUALITES DES PARTIES

A LA REQUETE DE :

La Société **EUROTITRISATION**, Société Anonyme immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro 352 458 368, dont le siège social est sis Immeuble Le Spallis, 12 rue James Watt – 93 200 – SAINT DENIS, représentée par son gérant en exercice domicilié es-qualité audit siège, venant aux droits de LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D' AZUR, Société Civile Coopérative à capital et personnel variables, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DRAGUIGNAN sous le N° D 415 176 072 , dont le siège social est 83002 DRAGUIGNAN CEDEX – Les Négadis- Avenue Paul Arène BP 78, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège social, selon acte de cession de créances en date du 22 février 2017.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de **Maître Lionel FOUQUET, Avocat au Barreau de CARPENTRAS, y demeurant 23 boulevard Albin Durand – 84 200 – CARPENTRAS**, lequel se constitue sur le présent commandement et ses suites, et au cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles et toutes leurs significations relatives à la saisie dont s'agit.

Et pour Avocat plaidant **Maître Marie-France CESARI, Avocat au Barreau de NICE, membre de la SELARL BPCM**, société d'Avocats au Barreau de NICE, y demeurant 2 rue de la Préfecture, 06300 NICE,

CONTRE :

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité  
Résident au sens de la réglementation fiscale

**PARTIE SAISIE**

N'ayant pas constitué avocat

PROCEDURE :

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean-Paul MONTAGNIER, Notaire titulaire d'un Office Notarial à CAMARET SUR AIGUES (Vaucluse), Chemin de Piolenc en date du 10 février 2011, contenant :

**PRÊT TOUT HABITAT FACILIMMO N°00600101140 par LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR, d'un montant de SOIXANTE NEUF MILLE CENT CINQUANTE SEPT EUROS (69 157€) au profit de**

Remboursable en 240 mensualités : 239 échéances de 406.43 euro, et une échéance de 407.84 euros.

Au taux d'intérêt annuel fixe de 3.6500% l'an ;

Le taux effectif global ressort à 4.5291 % l'an.

Le taux effectif global en fonction de la périodicité mensuelle ressort à 0.3774% l'an.

D'une lettre RAR datée du 13 juin 2019 adressée à

revenu avec la mention « PLI AVISE ET NON RECLAME » valant déchéance du terme et exigibilité totale de la créance en l'absence de régularisation de la situation de l'emprunteur dans le délai prévu.

D'une lettre RAR datée du 9 aout adressée à

revenu avec la mention « PLI AVISE ET NON RECLAME » valant déchéance du terme et exigibilité totale de la créance en l'absence de régularisation de la situation de l'emprunteur dans le délai prévu.

Une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise sur les biens et droits immobiliers, ci-dessous désignés : pour une sureté de la somme de SOIXANTE DIX NEUF MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTIMES ( 79 530.55 €) au Service de la Publicité Foncière d'ORANGE le 4 mars 2011 Volume

2011V N° 386, reprise pour ordre le 24 mai 2011, Dépôt 2011 D numéro 3436.

**LA SOCIETE EUROTITRISATION**, par exploit de la SCP C.MAZE – F.BAUDE, Huissiers de Justice à ORANGE a délivré un commandement de payer valant saisie immobilière à le 2 mars 2020 d'avoir à lui payer immédiatement :

**ET SE DECOMPOSANT AINSI :**

**DECOMPTE EN VERTU DU PRET N° 00600501140 au 18 novembre 2019**

PRINCIPAL au 09/08/2019

(Jour de la déchéance du terme selon LRAR)

48 478.91 €

\* Intérêts au taux de 3.65% du 09/08/2019 au 18/11/2019 :

489.61 €

\* Intérêts de retard

49.15 €

\* Indemnité forfaitaire

3 396.96 €

\* Intérêts et frais jusqu'à règlement

Mémoire

**TOTAL GENERAL des sommes dues au 18 novembre 2019**

outre intérêts postérieurs selon contrat

52 414.66 €

**SOUS TOUTES RESERVES**

Outre le coût du commandement et sous réserve de toutes sommes échues ou à échoir et de tous autres dus et accessoires exigibles au jour du règlement définitif et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement au **18 novembre 2019**, date de l'arrêté de compte.

Ce commandement a été régulièrement publié au Service de la Publicité Foncière d'ORANGE le 29 avril 2020, Volume 2020 S N° 12, tel que cela résulte de l'état hypothécaire annexé aux présentes.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Par ailleurs la SOCIETE EUROTITRISATION a fait délivrer à suivant exploit de la SCP C.MAZE – F.BAUDE, Huissiers de Justice à ORANGE en date du **22 juin 2020** l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation du :

**JEUDI 3 SEPTEMBRE 2020 A 9 HEURES**

de Monsieur le Juge de l'Exécution immobilier près le Tribunal Judiciaire De CARPENTRAS.

Une copie dudit acte demeure annexée aux présentes.

**EN CONSEQUENCE :**

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CARPENTRAS à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie.

**DESIGNATION DES BIENS :****IMMEUBLE ARTICLE 1 :**

Sur la commune de VIOLES (Vaucluse) – 15 Impasse des Régales, lieudit Rue de l'Eglise, cadastré Section AM N° 67 pour une contenance de 00ha 00a 18ca ;

**SAVOIR :**

UNE PETITE MAISON A USAGE D'HABITATION consistant en :

- Au rez-de-chaussée : une pièce de vie avec kitchenette, salle d'eau avec lavabo, bac à douche et WC,
- Au premier étage : une chambre avec mezzanine,

Anciennement cadastré sous le numéro 317 Section F suite au PV de remaniement numéro 1013T en date du 21 novembre 2009 publié à ORANGE le 3 décembre 2009, Volume 2009 P numéro 4471,

**IMMEUBLE ARTICLE 2 :**

Sur la commune de VIOLES (Vaucluse) – Rue de l'Eglise, lieudit Rue de l'Eglise, cadastré Section AM N° 157 pour une contenance de 00ha 00a 48ca ;

Dans un bâtiment comprenant à des niveaux différents des parties d'immeuble qui se superposent

**SAVOIR :****LOT NUMERO DEUX (2) :**

UN GRENIER situé au premier étage.

Et les 500/1 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant précisé que lors de la signature de l'acte authentique, le vendeur a déclaré que ce lot consistait en une chambre avec placard et salle de bains privative.

Anciennement cadastré sous le numéro 343 Section F suite au PV de remaniement numéro 1013T en date du 21 novembre 2009 publié à ORANGE le 3 décembre 2009, Volume 2009 P numéro 4471, et anciennement cadastré Section AM numéro 68 lot numéro 2 suite au procès-verbal du cadastre numéro 1487L du 18 novembre 2013, publié au Service de la Publicité d'ORANGE le 28 novembre 2013, Volume 2013P4358.

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte de Maître Gilbert BOUSCARLE, Notaire à CAMARET SUR AIGUES le 20 mars 1987, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'ORANGE le 13 avril 1987, Volume 4519 numéro 8,

D'un échange de servitudes après division reçu aux minutes de Maître DUNAN, Notaire en date du 21 avril 1970, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité d'ORANGE le 3 juillet 1970, Volume 2717 numéro 30,

D'un acte de donation partage après division reçu aux minutes de Maître DUNAN, Notaire en date du 11 décembre 1973, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité d'ORANGE le 29 janvier 1974, Volume 3050 numéro 19,

Et d'un procès-verbal du cadastre numéro 1487L du 18 novembre 2013, publié au Service de la Publicité d'ORANGE le 28 novembre 2013, Volume 2013P4358.

Au surplus, 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 attachés, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans exception ni réserve.

#### DESCRIPTION ET OCCUPATION DES BIENS :

Le procès - verbal descriptif des biens a été dressé par la SCP C.MAZE – F.BAUDE, Huissiers de Justice à ORANGE en date du 12 mars 2020 qui demeurera annexé au présent cahier des conditions de vente.

Le futur adjudicataire voudra bien se référer au procès-verbal pour en connaître l'état et les aménagements.

DIAGNOSTICS AMIANTE TERMITES  
PLOMB ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre du livre 11 du Code de la Construction et de l'Habitation

Les différents diagnostics et métrage ont été réalisés par expert à l'enseigne **OBSERVAM** le 20 mars 2020 et a conciu notamment

Surface Loi Carrez : 59.70m<sup>2</sup>

Diagnostic Repérage Amiante : **Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante**

DPE : Classement énergétique irréalisable : Relevés des consommations énergétiques non disponible

Un état des risques naturels et technologiques en date du 9 juin 2020 demeure annexé aux présentes.

Un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols en date du 20 mars 2020 demeure annexé aux présentes.

Copie des différents diagnostics est annexée au cahier des conditions de vente.



## SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le bien est soumis au statut de la copropriété, mais le propriétaire déclare que cette dernière n'est gérée par aucun Syndic. Il n'existerai pas de charges de copropriété.

## OCCUPATION :

Ce bien est actuellement occupé par le propriétaire.

## URBANISME DROIT DE PREEMPTION ET CADASTRE

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Un extrait de matrice cadastrale N° 1 délivré le 5 juin 2020 ainsi que le certificat d'urbanisme en date du 9 juin 2020 délivré par « JURIS France » à NICE est annexé au cahier des conditions de vente.

**Il résulte que le bien est situé dans une zone de droit de préemption simple.**

### ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à :

Pour les avoir acquis de

aux termes d'un acte de vente reçu aux minutes de  
. Notaire titulaire d'un Office Notarial à CAMARET SUR  
AIGUES (Vaucluse), Chemin de Piolenc en date du 10 février 2011, et publié au Service  
de la Publicité Foncière d'ORANGE le 4 mars 2011, Volume 2011P 909.

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  
puisés.

Conformément aux dispositions de l'article 2208 alinéa 2 du Code Civil,  
l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au  
saisi.

Ni l'avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront  
leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui  
pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

### TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée,  
l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il la réglera de ses deniers en sus et  
sans diminution du prix d'adjudication, dans les formes et délais légaux pour le  
compte du saisi et sous réserve de ses droits à déduction.

### SEQUESTRE DU PRIX INTERETS- CLAUSE PENALE

Conformément l'article 9 des clauses et conditions générales de vente annexées au  
présent cahier, le futur adjudicataire devra payer le prix d'adjudication, à peine de  
réitération des enchères, l'intégralité du prix dans les DEUX MOIS de l'adjudication  
définitive, au moyen d'un virement ou d'un chèque à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre  
des avocats au Barreau de CARPENTRAS d'ores et déjà désignée comme séquestre.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts aux taux légal à l'expiration de ce  
délai.

Passé le délai de quatre mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt légal sera

majoré de 5 points.

L'adjudicataire devra se référer à cet article pour en connaître toutes les autres obligations.

#### VERSEMENT PROVISIONNEL

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

#### MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions de la vente ci-après et ci-devant, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant à :

QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 €)

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_



AVOVENTES.fr



ASSEMBLEE GENERALE DES 16 ET 17 NOVEMBRE 2018

COMMISSION DES REGLES ET USAGES

Décision à caractère normatif  
n° 2018-002 portant modification de l'article 12.2 du Règlement  
intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication  
au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des  
charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires  
annexés à l'article 12 du RIN

Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

**ARTICLE 1.**

L'article 12.2 « Enchères » du RIN est modifié comme suit :

**a 12.2 Enchères**

*L'avocat doit 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 ses comptes, de l'état de ses dépts bancaires et de pouvoir de son représentant*

*L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts*

*L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.*

*Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une soumission au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.*

*En cas d'adjudication d'un bien en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre.*



## ARTICLE 2.

Le cahier des conditions de vente sur saisie immobilière, annexe 1 de l'article 12 du RIN, est rédigé comme suit :

*« Annexe 1 - Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière*

### Chapitre 1<sup>er</sup> - Dispositions générales

#### Article 1<sup>er</sup> – Cadre juridique

*Le présent cahier des conditions de vente s'applique aux ventes de biens immobiliers régies par le livre II du Code de procédure civile et l'inscription relative 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 juge peut valider à l'audience l'importation d'acheteurs et vendre à l'amiable le bien dont il est poursuivi.*

*Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un moment en décalé de celui où l'immeuble ne peut être vendu.*

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

#### Article 3 – Etat de l'immeuble

*L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune déduction de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le propriétaire, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la contenance ou la contenance, alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de servitude des murs séparant le débiteur 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 sans autorisation, des excavations qui ont pu se produire, des mobiliers qui ont pu être faits, des fondements et girtements 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 conclus par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valent saisi et 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 inoposé 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 parement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.*



#### **Article 5 – Prémption 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 conclus 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 notamment 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 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 us 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 de grande instance 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 en 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 ou défendeur se refuse verser ou le caution offerte est acquise avec abandon et à titre définitif, quelle qu'en soit la destination et à cet égard pour leur les destinées avec le prix de l'immeuble.*

**Article 10 – Surenchère**

*Le surenchérisseur est tenu, sous la constitution d'une caution pendant près le Tribunal de grande instance, sous peine d'être déclaré pour lui nul et non avenue.*

*La caution est versée au débiteur au moment du dépôt de la caution, sous peine de nullité.*

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

*Le prix de l'immeuble, sous peine de nullité, est payé par l'acquéreur au créancier poursuivant au moment de la prononciation de la vente, sous peine de nullité.*

*L'acquéreur est tenu de régler les frais de la vente, y compris ceux de son administration, au créancier.*

*L'acquéreur est tenu de verser les dépens généraux en matière d'enchères.*

*Si au jour de la vente, un mandataire, avocat ou notaire, le mandataire, est en défaut d'acquiescer pour le montant de la vente.*

**Article 11 – Réitération des enchères**

*À défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prévus le prix et les frais, il est tenu de verser à la date de la vente le montant de la somme à payer, sous peine de nullité, avec conditions de la première vente, sous peine de nullité.*

*Si le prix de la seconde vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défailleur sera tenu de verser la différence par traite, les frais de traite, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code de procédure civile d'indication.*

*L'enchérisseur défailleur est tenu de verser les frais de la première vente, y compris ceux de son administration, au créancier. Il sera tenu de verser au tiers légal sur son salaire, dans un délai de deux mois, à compter de la date de la première vente, sous peine de nullité. 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 défective, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.*

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

*Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au créancier et à la partie saisie.*

*L'acquéreur a l'usu de la chose vendue, sous réserve des frais afférents à celle-ci.*

**Chapitre III - Vente**

**Article 12 – Transmission de propriété**

*L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sans besoin d'un acte 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.*



**AVOVENTES.fr**



*Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune déduction ni aucune réquisition extraordinaire de prix, ni conclure aucune détermination dans les délais à peine d'être condamné à la consignation immédiate de son prix, même par voie de radiation des enchères.*

#### **Article 13 – Désignation du séquestre**

*Les fonds à provenir de la vente délégués par le Juge de l'Exécution seront déposés chez le maître du bâtiment ou l'un des associés de biens communs, ou à défaut pour être déposés chez les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code de procédure civile d'adjudication.*

*Le séquestre désigné devra liquider l'ensemble des comptes de toute nature résultant des faits de la vente.*

*Les fonds déposés produisent intérêts au taux de 105% de celui fixé par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur versement et jusqu'à leur distribution.*

*L'acquéreur est tenu de signer le bon pour le paiement, en garantissant à l'égard de l'acquéreur de la consignation des fonds, et de représenter à tout moment les sommes déposées aux intérêts produits.*

#### **Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire**

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

*L'accomplissement aux conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera constaté par lui.*

*Le prix de vente de l'immeuble, les intérêts ainsi que tous revenus acquis par l'acquéreur en cas de prix de vente à quinquain qui n'est, 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. Il est accordé au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.*

*Tantefois, si, pour toute raison, aucune part consentie les enchères, calculé selon le tarif en vigueur resté en vigueur, est versé directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en cas de prix de vente à l'acquéreur par suite de la charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou en cas de refus de paiement en cas de jugement constatant la vente amiable.*

*Le juge déclare que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été versé, et que les frais taxés et le paiement de l'acquéreur par suite de la vente 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 nullité, des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en déléguera son.*

*Si le paiement intégral du prix intervenait 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 total 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 poursuivra de premier rang des créanciers, mais n'aura des droits des créanciers privilégiés pour une le premier aura la faculté, par déclaration au requête désigné et sans 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'exploitant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été tassés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Le greffier mentionnant au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration de délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffier qu'après la remise de la somme qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance devra être annexée au titre de vente.

Si au même titre, l'acquéreur paiera des autres émoluments et frais taxés et de poursuites, sans qu'une compensation puisse être faite à l'égard de chaque un.

**Article 17 – Droits de mutation**

L'acquéreur sera tenu d'acquiescer, en sus de son prix, et par priorité, tant au avant d'acquiescement et ainsi, lorsque la vente forcée devra être. Il en sera tenu mention au greffe avant l'expiration de délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu se trouve au régime de la TVA à la vente de biens et les taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor d'Etat, et pour le compte du vendeur, quatre cents et à sa libération, en sus du prix de vente, les droits déduisant du régime de la TVA dont le dernier greffe lui sera remboursable à raison de sa 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 résultent sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus au profit de l'acquéreur de l'adjudication ne seront à sa charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en possession, sans son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque, du montant et de la liquidité des droits à déduction qui le vendeur pourra opposer à l'administration fiscale.

**Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

Les co-acquéreurs et leur conjoint ou conjointe ont obligation solidaire 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 greffier :  
a) de le présenter Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;  
b) de vérifier au pourvoirant, et à sa partie, ainsi qu'il est à constater au état, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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



AVOCENTES.fr



78E

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'état de réalisation des inscriptions portant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'inscrire sous peine de nullité, en date de radiation des inscriptions portant l'immeuble dont il pourra demander le renouvellement 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 1er rang**

Après la publication du titre de vente et au vu de son état liquidatif, le créancier de 1er rang pourra, par intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'état de réalisation, dans la limite des fonds disponibles à paiement à titre provisionnel au créancier en priorité.

Les intérêts moratoires dus de ce créancier sont payés sur son prêt de distribution du prix à partir.

Le paiement effectif au titre de ce créancier, dans les procédures de distribution, sera effectué en tant que cela se peut sur le produit de la vente de l'immeuble, à moins qu'il n'y ait eu de la part de l'acquéreur, à partir de la publication du titre de vente, la nomination.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme versée à titre provisionnel, celui-ci serait prioritaire à cet égard au même degré à compter du jour du règlement opéré par le juge.

**Article 25 – Distribution du prix de vente**

La distribution du prix de l'immeuble en cas de vente forcée ou de vente amiable sur adjudication judiciaire, sera garantie 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.331-3 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 élu domicile au cabinet de l'avocat constator.

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

Les domiciles élus conserveront leur effet, 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 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, en tant de notifier au syndic des 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.



AVOENTES.fr



204

### Article 28 – Immeubles en lotissement

L'acquéreur devra vérifier au préalable l'état de l'Association Syndicale Locative ou de l'Association Syndicale Autorisée, l'état de location dans les conditions de l'article 26 de la loi n° 67-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2664 632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette vérification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquer que l'opposition à vendre pendant le délai de paiement des sommes exigées doit être levée par les propriétaires ou le registrar au domicile de l'acquéreur par un acte.

### ARTICLE 3.

Le cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation, annexé à l'article 12 du RIN, est rédigé comme suit :

#### « Annexe 2 - Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation

##### Chapitre 1<sup>er</sup> – Dispositions générales

##### Article 1<sup>er</sup> – Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de vente s'applique à toute vente au public avec adjonction par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celle du Code de procédure civile de licitation.

##### Article 2 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans possibilité de réclamer à aucune échéance de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vice de construction, vices, 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 de propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nation, ni de la validité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fondées qui ont pu être faites sous sa superficie, des occupations qui ont pu se produire, des troubles qui ont pu être faits, des éboulements et effondrements 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 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en soi et sans diminution de son prix, avec différents locataires des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte avec locataires des loyers qu'ils justifieront au cas régulièrement payés d'avance ou déposés de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du pouvoir adjudicataire.



# AVOVENTES.fr

205



# AVOENTES.fr

L'acquéreur sera tenu de tout acte de son fait, ainsi que dans les droits, obligations et actions de son fait, dès qu'il est tenu de la loi, qu'il y ait ou non une déclaration de vente dans le présent contrat des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le pourvoyeur et l'aveu notaire.

### Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi d'urbanisme et l'acquéreur.

Si l'acquéreur est tenu par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés mentionnés par la loi, il n'a aucune action, contre le pourvoyeur à raison de l'immatriculation des biens par lui servies ou à raison de l'aveu notaire qui pourrait lui être opposé.

### Article 5 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur sera tenu de tout acte de son fait, ainsi que dans les droits, obligations et actions de son fait, dès qu'il est tenu de la loi, qu'il y ait ou non une déclaration de vente dans le présent contrat des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le pourvoyeur et l'aveu notaire.

L'acquéreur sera tenu de tout acte de son fait, ainsi que dans les droits, obligations et actions de son fait, dès qu'il est tenu de la loi, qu'il y ait ou non une déclaration de vente dans le présent contrat des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le pourvoyeur et l'aveu notaire.

En cas de litige avant le paiement intégral du prix, l'indivisibilité des biens ne peut être invoquée et l'indivisibilité des biens ne peut être invoquée.

En cas de litige avant le paiement intégral du prix, l'indivisibilité des biens ne peut être invoquée et l'indivisibilité des biens ne peut être invoquée.

### Article 6 – Servitudes

L'acquéreur sera tenu de tout acte de son fait, ainsi que dans les droits, obligations et actions de son fait, dès qu'il est tenu de la loi, qu'il y ait ou non une déclaration de vente dans le présent contrat des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le pourvoyeur et l'aveu notaire.

## Chapitre II – Enchères

### Article 7 – Réception des enchères

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

Pour porter 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 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé un 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 30000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faite d'être déclaré acquiescer.



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

*Si l'acquéreur est défaillant, le vendeur peut se faire assister par le Tribunal, le greffe ou par un notaire et il aura préférence quant à son droit à la distribution de la somme versée pour les lots décernés au-delà du prix de l'enchère.*

**Article 9 – Surenchère**

*La surenchère est faite, sur la constitution d'une caution préalable, par le Tribunal, le greffe ou par un notaire, au profit d'un ou de plusieurs autres enchérisseurs.*

*La surenchère est faite au moins au double du prix proposé, de sorte à être le plus élevé.*

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

*En cas de pluralité de surenchérisseurs, la formalité de publicité est faite à l'égard de tous les prix de vente, au moins d'un lot. Le créancier averti par notification de la première vente peut y prendre part.*

*L'acquéreur sur enchère doit verser les frais de la première vente et de la mise de son administrateur sur un dépôt.*

*L'acquéreur sur enchère devra verser les dépouilles générales et locales d'entretien.*

*Nul jour à compter de la constitution de la caution, n'est permis de surenchérir sur un lot de vente, à moins d'un avis contraire.*

**Article 10 – Réitération des enchères**

*A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits à peine de nullité, le bien est remis en vente sur demande du poursuivant, à son choix, soit au des parties, sous conditions de la première vente.*

*Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur décaissant sera tenu de payer la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 522-12 du Code des procédures civiles d'exécution.*

*L'enchérisseur décaissant est tenu de verser les frais de la 1<sup>ère</sup> vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son encas jusqu'au délai de 2 mois suivant la 1<sup>ère</sup> vente jusqu'à la vente de vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1<sup>ère</sup> vente décaissant, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.*

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

*Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartient au vendeur.*

*L'acquéreur a même de la seconde vente doit les frais afférents à celle-ci.*

**Chapitre III – Vente**

**Article 11 – 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.*



**AVOENTES.fr**

3

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune dérogation ni aucune coupure, coordination de fait, ni commettre aucune dégradation dans le chef de l'objet concerné à la conservation, maintenance de son prix, même par voie de réhabilitation des enduits.

**Article 12 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente seront déposés entre les mains du Trésorier de l'Ordre de l'Avocat du barreau de l'Avocat postulant.

**Article 13 – Versement du prix de vente**

Avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu de verser au moins le prix de réhabilitation des charges de voirie en fonction du projet d'acte de vente, des travaux de voirie qui en découlent, etc. Si le paiement intégral du prix n'est pas fait à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu de verser le solde de son prix, le tout au plus tardant de son échéance de paiement dans les délais au plus tard, après le compte de provision de son montant d'adjudication.

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

Le somme séquestrée entre les mains du Trésorier d'argent produira intérêt au taux de 105% de celui en vigueur à la Cour de cassation et l'acquéreur au profit des parties, à compter de l'expiration du délai jusqu'au paiement de son montant définitif.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable en regard de l'obligation des obligations de l'acquéreur, sur celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

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 de privilège de vendeur, si son défaut au vendeur de l'immeuble, et de sa radiation ultérieure.

**Article 14 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre ses mains et sur les quittances de l'Avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 à applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

**Article 15 – Droits de mutation**

L'acquéreur sera tenu d'acquiescer, en sus de son prix et par priorité, tous les droits d'engagement et autres auxquels la vente 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 et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du



AVOYENTES.fr



régime de la TVA dont le débet parmi les indultés a partie de la vente, ainsi que de ce débet à déduction, tant à l'acquéreur qu'à son créancier d'autres dispositions fiscales et de ce que le paiement des débits qui se trouverait sans objet.

Le débet qui pourra être due au profit de l'acquéreur ne constitue en aucun cas le débet de l'acquéreur que pour le tout postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son vendeur.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions ou débits à déduction qui seraient éventuellement applicables.

**Article 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit sont solidairement et conjointement responsables de l'exécution de toutes les obligations de la vente.



**Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente**

**Article 17 – Obtention du titre de vente**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire enregistrer, dans le mois de la délivrance et à sa charge, aux parties concernées, et une copie par lui remise de bonne foi au vendeur, à défaut de quoi il sera tenu de l'indemnité de l'article 1709 du Code de Commerce.

En cas de défaut de satisfaction à ces conditions, le vendeur pourra, à titre de dommages et intérêts, demander au titre de la vente, sans frais de l'acquéreur, trois pour cent de son montant, à valoir sur le montant de la vente, et en outre, de la moitié de la somme de l'indemnité de l'article 1709 du Code de Commerce.

**Article 18 – Publication**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le bureau auquel est rattaché l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de rétention des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, et à défaut des vendeurs, ou des créanciers par ailleurs, sauf à ce régime, en cas, postérieurement à la publication du titre de vente, le tout au profit de l'acquéreur.

A cet effet, l'acquéreur chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi et ces formalités effectuées. Il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'acquéreur, par acte du Palais, à l'adresse indiquée dans le titre de vente, et en remboursant dans la huitaine de ladite notification, à peine de rétention des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

**Article 19 – Entrée en jouissance**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de revendication et, en cas de revendication, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de revendication, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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.



La présente clause s'applique à la condition faite par un créancier inscrit dans les termes des articles 2446 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, tant à l'égard de l'acquéreur dépendant de ce qui trouve sa source par un plan.

**Article 20 – Contributions et charges**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature dont se compose le bien vendu à compter de la date de prononcé de jugement portant sur la vente.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'acquéreur devra régler les charges de copropriété au 1<sup>er</sup> janvier de la date de prononcé de jugement portant sur la vente.

Les charges seront à la charge des frères et sœurs du vendeur, à compter de la date de prononcé de jugement portant sur la vente jusqu'à leur décès.

**Article 21 – Titres de propriété**

Le titre de vente constitue dans l'inscription du présent cahier des charges et conditions de vente le titre de propriété de l'immeuble concerné. Les actes de vente en sont le seul et unique justificatif.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais par les dépositaires des registres ou autres de tout acte concernant la propriété.

**Article 22 – Purgé des inscriptions**

La vente est faite sans réserve sur purge de plein droit de toutes inscriptions, privilèges et hypothèques.

Il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour le règlement de la dette de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Notamment d'un créancier inscrit, le titre de radiation des inscriptions ainsi purgées sera annexé par l'acquéreur avec les autres documents dans le cadre de la distribution du prix par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux titres de nature par l'article 2375-1 du Code civil.

**Article 23 – Attribution de juridiction**

Le juge désigné par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quel que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

**Chapitre V – Clauses spécifiques**

**Article 24 – Immeuble en copropriété**

L'achat du pourcentage devra être notifié au syndic de copropriété l'acte de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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'acquéreur, l'acte est à signifier au domicile de l'acquéreur pour avis.

L'achat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un immeuble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 1<sup>er</sup> mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente



AVOVENTES.fr

une définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation de l'acte et la mention de son contenu, déposée au greffe de l'adjudication.

#### Article 25 – Immeubles en lotissement

L'acquéreur devra vérifier au représentant légal de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Ancienne l'état de notation des lots, les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 16 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2064-632 du 17 juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente de lots définitive et indépendamment de l'opposition ou à l'égard du conseil de l'acquéreur.

#### Article 26 – Clause d'attribution

Quand le vendeur qui a obtenu la vente d'un bien en vertu d'un jugement ou d'une décision judiciaire, ou d'un acte de partage, est tenu de garantir le bien vendu, il est tenu de garantir également les charges et conditions de la vente, le titulaire adjudicataire peut vendre, en tout ou en partie, le bien vendu, sans aucune limitation d'indemnité. En cas de vente défective, même engagement de la part de l'acquéreur, l'acquéreur, et ce, en plus des autres obligations de la vente, dans le partage de biens, peut se réserver, à l'égard de l'acquéreur, le droit de faire revendre le bien au prix fixé pour l'acte en question.

En cas de vente défective, le vendeur, au prix de l'immobilier dans le cas de partage, peut, sans déduction, en ce qui concerne la vente et sans préjudice des droits des créanciers.

#### Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de biens indivis, même en cas de liquidation de biens indivis, l'acquéreur ou le titulaire ou le détenteur de la propriété d'un bien indivis peut se substituer à l'acquéreur dans un acte de vente sans le concours de l'adjudicataire par le vendeur au profit du titulaire quant constitué la vente.

### ARTICLE 4.

Le Cahier des conditions de vente en matière de vente des actifs immobiliers dépendant d'une liquidation judiciaire, annexe 3 de l'article 12 du RIN, est rédigé comme suit :

« **Annexe 3 - Cahier des conditions de vente en matière de vente des actifs immobiliers dépendant d'une liquidation judiciaire**

#### Chapitre I<sup>er</sup> - Dispositions générales

##### Article I<sup>er</sup> – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du Code de commerce.

##### Article 2 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état en 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 ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vici, avariés, vici de construction, vici, 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 failles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des venelles qui ont pu être faites, des éboulements et glissements de terre.



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

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

**Article 3 – Baux, locations et autres conventions**

*L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, de tous règlements relatifs*

*L'acquéreur pourra être tenu des conventions qui auraient été conclues en fraude de sa loi, du droit des étrangers ou d'opacité.*

*Il tiendra compte, en cas de son démantèlement ou de sa prise avec affectation, de toutes les hypothèques, de tous droits de créances, de tous droits de rétention et de tous autres droits, sans aucune exception, au profit de tous les tiers, créanciers et obligés de la loi.*

**Article 4 – Préemption et droits assimilés**

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

*Si l'acquéreur est convaincu du fait de l'un de ces droits, le demandeur pourra saisir le juge compétent à raison de l'immédiate éviction des biens par un créancier ou à raison du préjudice qui pourrait lui être causé.*

**Article 5 – Assurances et abonnements divers**

*L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immobilier qui auront pu être conclus ou qui auront été l'objet de versements ou de paiements effectués au profit de la vente.*

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

*L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immobilier des biens vendus pour les risques et événements d'incendie, à une compagnie mutuellement choisie et à une prime convenable, égale au moins au prix de la vente prévue.*

*En cas de sinistre, avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur sera tenu, au liquidation à intervenir, de verser au débiteur du prix le montant 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 autres coûts, frais et dépens de la vente.*

**Article 6 – Servitudes**

*L'acquéreur vendra des servitudes actives et acquerra toutes les servitudes passives, légales ou conventionnelles, déclarées ou non, qu'elle résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelle que soit leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses des demandes, sauf à tenir compte des lois et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.*

**Chapitre II - Enchères**

**Article 7 – Réception des enchères**

*Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat pendant près le tribunal de grande instance de, ou, 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.*



**AVOENTES.fr**





**Article 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'acquéreur se fait remettre par son mandataire contre récépissé, aux conditions énoncées ci-dessus, un chèque de banque réglé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix ou, au minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque est restitué, sans frais, à l'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 au créancier, après en avoir acquitté le montant, est versée à la caisse de l'immobilier.

**Article 9 – Surenchère**

Les enchères et formalités relatives à ces enchères sont régies par le Règlement de procédure applicable aux enchères de biens qui incombent à l'acquéreur.

La surenchère est réglée au débiteur au profit du plus créancier de vente. Elle ne peut être révoquée.

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

En cas de pluralité de créanciers, les formalités de publicité sont accomplies par l'un ou le premier créancier inscrit. A défaut, le créancier inscrit pour la première vente peut y procéder.

L'acquéreur est tenu de verser les frais de la première vente ou, en cas de pluralité de créanciers inscrits, de verser les frais de la première vente au profit du plus créancier de vente.

En cas de pluralité de créanciers inscrits, les dispositions générales relatives aux ventes.

Si au jour de la vente, un créancier inscrit n'est pas le plus créancier et l'acquéreur ne peut le remettre à sa caution.

**Article 10 – Réitération des enchères**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxes, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 tenu de se conformer 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 est tenu de sa charge les frais taxes lors de la première audience de vente. Le taux des intérêts au taux légal sur son capital à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq 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 nouvelle vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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



**AVOENTES.fr**

**Chapitre III - Vente**

**Article 11 – Transmission de propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente, sauf réserve 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, exercer son droit de disposition ou le droit de prescription de la possession d'une habitation appartenant à un locataire de plus de six mois et à la configuration immobilière de son pays, même par voie de rétrocession des baux.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune destination, ni aucune autre réaffectation de baux, ni commettre aucune distribution dans le bien, à peine de résiliation à la configuration immobilière de son pays, même par voie de rétrocession des baux.

**Article 12 – Versement du prix de la vente forcée**

Le prix sera à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, à moins que l'acquéreur ne soit tenu de verser le prix avant l'expiration du délai de trois mois à compter de la date de l'adjudication qui se suivra.

L'acquéreur sera tenu de verser le prix au compte de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas versé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur et tous autres frais de procédure, et de l'adjudication ultérieure.

**Article 13 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre autres, et sur les quittances de l'expert, les honoraires de son avocat 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, applicables de la IV<sup>e</sup> à l'applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. La taxe de vente ne sera déduite par le greffe du prix de l'adjudication qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance devra être 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 14 – Droits de mutation**

L'acquéreur sera tenu d'acquiescer, en cas de son prix et par priorité, tous les droits d'engagement 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'office et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en cas de prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dans ce dernier pourra être rattaché 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 résulteraient sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus au profit de l'occupation de locations ou seront à la charge de l'acquéreur qui pour le temps postérieur à son entrée en possession, 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 déduire que le vendeur pourra opposer à l'administration fiscale.



**AVOYENTES.fr**

**Article 15 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

*L'acquéreur, et dans le cas où il serait obligé solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente, sera tenu.*

**Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

**Article 16 – Délivrance et publication du jugement**

*L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.*

*Lors de cette publication, l'acquéreur devra déposer, indépendamment de tout autre acte, un exemplaire communiqué au liquidateur.*

*A défaut de l'accomplissement des formalités prévues dans les paragraphes précédents, ainsi qu'à l'expiration d'un délai de quarante-cinq jours précédant la publication du titre de vente, le tout sans préjudice de l'art. 1699.*

*À cet effet, l'acquéreur devra, en outre, remettre par le juge, toute les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et les formalités énumérées. Il en sera fait l'accomplissement et leur coût à l'usage de l'acquéreur par voie d'ordonnance, dans le cas où les honoraires de la partie de l'acte de vente.*

**Article 17 – Entrée en jouissance**

*L'acquéreur, bien que propriétaire, ne peut pas se faire expulser de son bien.*

- a) *Si l'immeuble est loué de location et d'occupation en usage de logement par des personnes, le locataire d'un contrat de location ou de location de courte durée, ou en cas de sous-location, le preneur de la cour ou du jardin.*
- b) *Si l'immeuble est loué par la procédure des baux ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente, ainsi qu'en cas de sous-location, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur sous-location.*
- 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits és-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 631-1, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> ou 4<sup>e</sup> ci-dessous rappelés :*

- « 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie
- 3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;
- 4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

*Si le titre dans les baux, pour quelque cause que ce soit, ne comporte sans doute ni titre, l'acquéreur sera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours, quelque contre les tenants ou le poursuivant.*



AVOCENTRIES.tr



L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'exécution dont il dispose à l'égard du débiteur, 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 taxes.

**Article 18 – Contributions et charges**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont un décompte sera communiqué, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Le propriétaire vendé se réserve, en copropriété, l'indivisionnaire, devra régler les charges de copropriété dont il a le soin de la suite du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne les taxes foncières, le vendeur sera au premier rang des créanciers demandant au liquidateur et au poursuivant du rôle acquis.

**Article 19 – Titres de propriété**

Le titre de cette oeuvre dans l'acquisition du cahier des conditions de vente mentionne la forme juridique de la vente de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant réglant en sa possession toutes taxes foncières, l'acquéreur n'en pourra valoir aucun, mais sera autorisé à se faire défrayer à ce frais par ses dépositaires, des inscriptions au cas échéant de tout acte concernant la propriété.

**Article 20 – Purge des inscriptions**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immobilier de toute hypothèque et de tout privilège, dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

L'acquéreur peut aussi demander au titre de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immobilier.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'acquiescer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immobilier, sous ce pourra demander la radiation au liquidateur, au titre des dispositions de l'article 2375, 1<sup>er</sup> du Code civil.

A défaut, le liquidateur judiciaire doit solliciter la radiation conformément à l'article R. 643-8 du Code de commerce.

**Article 21 – Election de domicile**

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

L'acquéreur élu domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de sa vente.

Les domiciles élus concerneront leurs effets quelle que soient les engagements qui pourraient intervenir dans les qualités ou l'état des parties.

**Chapitre V : Clauses spécifiques**

**Article 22 – 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.



**AVOVENTES.fr**



L'usage de l'acquéreur, indépendamment de la certification, s'exerce dans le cas où l'acquéreur n'a pas dépendu d'un contrat de promesse, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Il sera de même au profit de la vente que les déclarations par écrit, notamment aux demandes d'acte au respect de la destination de la ou de la partie de cet immeuble, doivent être en l'absence de l'acquéreur.

**Article 23 – Immeubles en lotissement**

L'usage de l'acquéreur dans ce cas est régi par l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans la mesure où il n'est pas contraire aux dispositions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, notamment dans le cas où l'acquéreur n'a pas dépendu d'un contrat de promesse, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Cette certification doit notamment être la preuve que le vendeur a été informé de l'usage de l'acquéreur, notamment par l'acquéreur, et que l'acquéreur a été informé de l'usage de l'acquéreur, notamment par l'acquéreur, et que l'acquéreur a été informé de l'usage de l'acquéreur, notamment par l'acquéreur.



**AVOYENTES**.fr