AVOCATS

SELARL SAINTE-CLUQUE SARDA LAURENS
Avocats Associés
37 Boulevard Jean Jaurès - 11000 CARCASSONNE
04.68.25.53.42
carcassonne@ssl-avocats.fr

Affaire : CREDIT MUTUEL C/
Dossier n° 19/3338
DS/AA

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

- La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE CASTELNAUDARY

©AVOVENTES.FR

Audience d'Orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CARCASSONNE (Aude) le :

Mardi 05 Novembre 2024 à 9 heures 30

Mise à prix :

UNIQUE LOT : VINGT MILLE EUROS (20 000 €)

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Le présent cahier des conditions de vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières (I) et des conditions générales communes au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

I. CONDITIONS PARTICULIERES

Clauses et Conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de CARCASSONNE (Aude) au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE :

Aux requête, poursuites et diligences de :

- La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE CASTELNAUDARY, *Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité limitée, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE sous le numéro 483 543 302, dont le siège est situé 12 Rue Maréchal Foch à CASTELNAUDARY (11400), agissant en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège*

Ayant pour avocat Maître David SARDA
de la SELARL SAINTE-CLUQUE SARDA LAURENS
demeurant à CARCASSONNE (11), 37 boulevard Jean Jaurès
lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

A l'encontre de :

mariés à la Mairie de CASTELNAUDARY (Aude) le 08 Septembre 2012, sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat préalable.

En vertu de :

La copie dûment exécutoire d'un acte de prêt notarié, en date du 20 Décembre 2012, reçu par Maître Séverine ROUCH, Notaire à CASTELNAUDARY (11)

Sur :

Les biens ou droits immobiliers saisis ci-dessous désignés :

- sis sur le territoire de la commune de CASTELNAUDARY (11400), au 22 rue Soumet, dans un ensemble immobilier cadastré comme suit :

Section	*N°*	*Lieudit*	*Contenance*
AH	*917*	*22 RUE SOUMET*	*00 a 81 ca*

Formant le(s) lot(s) de copropriété suivant :

Lot numéro UN (1) : un appartement au rez-de-chaussée, avec jouissance privative et exclusive de la cour située à l'Est de l'immeuble, représentant les 237/1000e des parties communes générales et les 226/1000e des charges communes spéciales d'escalier

L'acte contenant l'état descriptif de division et le règlement de copropriété a été dressé suivant acte de Maître Séverine ROUCH, Notaire à CASTELNAUDARY (11), en date du 20 Décembre 2012 et publié au Service de la Publicité Foncière de CARCASSONNE le 04 Janvier 2013 - Volume 2013 P - N°136.

Le poursuivant a, selon exploit en date du 31 Mai 2024 de Maître Pascal CHABERT, de la SELARL AUXILIA JURIS, Commissaires de Justice à CARCASSONNE (11), y demeurant 76 Allée d'Iéna, fait notifier au(x) débiteur(s) saisi(s) **un commandement de payer valant saisie immobilière :**

- d'avoir, dans le délai de HUIT jours, à payer au créancier à l'acte

- les sommes suivantes :

- Principal	*57 826,48 €*
- Intérêts acquis au 28/02/2024 au taux annuel de 3,90%	*12 217,91 €*
- Intérêts acquis du 29/02/2024 au 31/05/2024 au taux annuel de 3,90%	*394,36 €*
- Intérêts à/c du 01/06/2024	*MEMOIRE*
- Indemnité conventionnelle	*4 047,85 €*
- Coût du commandement	*482,55 €*
- Emolument proportionnel (art. A444-31 C. Com.)	*25,49 €*
TOTAL (sauf MEMOIRE)	***74 994,64 €***

étant précisé que le taux des intérêts moratoires s'établit à 3,90%.

Sous réserves de toutes autres sommes dues en principal, pénalités, intérêts, accessoires et frais, le tout jusqu'à parfait paiement, ainsi que des acomptes qui auraient été versés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences des articles R 321-1 à R 321-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Conformément à l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, outre les mentions prescrites pour les actes des Commissaires de Justice, le commandement de payer valant saisie comporte :

1° La constitution d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile ;

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 ces sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée 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 Fichier Immobilier ;

7° L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

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

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

10° L'indication qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux saisis afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11° L'indication du Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes ;

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 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 ladite 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.712-1 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 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.

Les mentions prévues au présent article sont prescrites à peine de nullité. Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

En vertu de l'article R 321-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, lorsque le commandement de saisie est délivré au tiers acquéreur, celui-ci comporte les mentions énumérées à l'article R. 321-3. Toutefois, l'avertissement prévu au 4° est remplacé par la sommation d'avoir à satisfaire à l'une des obligations énoncées à l'article 2456 du code civil dans un délai d'un mois et la mention du débiteur aux 6°, 7°, 8°, 12° et 13° s'entend de celle du tiers acquéreur. Le commandement rappelle les dispositions de l'article 2464 du code civil.

Il est précisé que le Commissaire de Justice peut pénétrer dans les lieux et, le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles, afin de décrire l'immeuble saisi, dans les conditions de l'article L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ce commandement de payer valant saisie immobilière n'ayant pas été suivi d'effets, il a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de CARCASSONNE (11) ***le 19 Juillet 2024 - Volume 2024 S - N°54.***

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CARCASSONNE du :

Mardi 05 Novembre 2024 à 9 heures 30

l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le cas échéant, cette assignation a été régulièrement dénoncée aux créanciers inscrits, la dénonciation, comportant les mentions prescrites par l'article R 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, valant assignation à comparaître.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution, au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 à L 311-6 du code des procédures civiles d'exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques de l'immeuble désigné comme suit au commandement sus-indiqué :

- sis sur le territoire de la commune de CASTELNAUDARY (11400), au 22 rue Soumet, dans un ensemble immobilier cadastré comme suit :

Section	*N°*	*Lieudit*	*Contenance*
AH	*917*	*22 RUE SOUMET*	*00 a 81 ca*

Formant le(s) lot(s) de copropriété suivant :

Lot numéro UN (1) : un appartement au rez-de-chaussée, avec jouissance privative et exclusive de la cour située à l'Est de l'immeuble, représentant les 237/1000e des parties communes générales et les 226/1000e des charges communes spéciales d'escalier

L'acte contenant l'état descriptif de division et le règlement de copropriété a été dressé suivant acte de Maître Séverine ROUCH, Notaire à CASTELNAUDARY (11), en date du 20 Décembre 2012 et publié au Service de la Publicité Foncière de CARCASSONNE le 04 Janvier 2013 - Volume 2013 P - N°136.

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale.

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 ou amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 1er Juillet 2024 par Maître Laurent PROPSER de la SELARL AUXILIA JURIS, Commissaires de Justice à CARCASSONNE (11), y demeurant 76 Allée d'Iéna, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

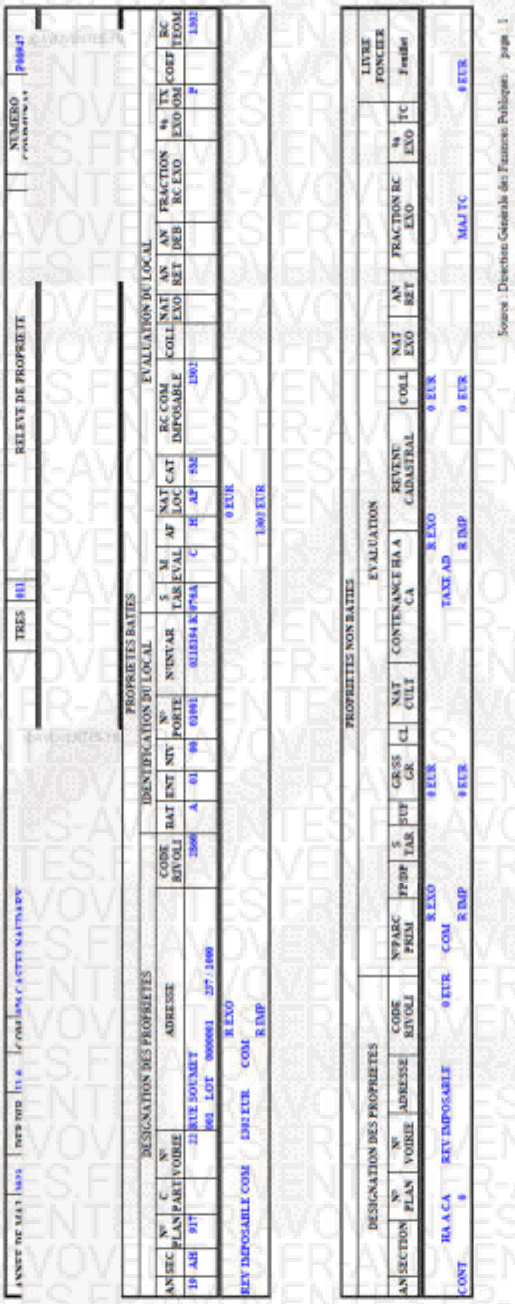
Occupation :

Les seules informations connues du poursuivant sont celles qui résultent des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente et notamment du procès-verbal descriptif.

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

Indications cadastrales :

Ce(s) bien(s) est/sont imposé(s) au rôle des contributions foncières ainsi qu'il résulte d'un extrait cadastral ci-après reproduit :



MISE A PRIX

A l'audience de vente forcée qui sera fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi en UN SEUL LOT sur la mise à prix de :

- **UNIQUE LOT : VINGT MILLE EUROS (20 000 €)**

fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

L'article L. 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution précise que :

« Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.
Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale. »

ORIGINE DE PROPRIETE

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puisse en aucune façon être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit.

La partie saisie est propriétaire desdits biens suivant acte régularisé le 20 Décembre 2012 en l'étude de Maître Séverine ROUCH, Notaire à CASTELNAUDARY (11), et publié au Service de la Publicité Foncière de CARCASSONNE (Aude) le 04 Janvier 2013 - Volume 2013 P – N°143.

SERVITUDES

Les seules informations connues du poursuivant sont celles qui résultent des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente.

Il appartiendra aux enchérisseurs de faire toute diligence pour se renseigner.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte-tenu des délais imposés en matière de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

Il est toutefois précisé que les dispositions d'urbanisme applicables figurent dans la demande de certificat d'urbanisme délivré par la ville de ***CASTELNAUDARY (Aude)*** dont copie est jointe au présent cahier des conditions de vente.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Un droit de préemption est ouvert par le législateur au profit de certaines personnes publiques :

- en zone urbaine (article L211-1 du Code de l'Urbanisme) ;

- dans les zones d'aménagements différés et périmètres provisoires (article L212-1 du Code de l'Urbanisme) ;

- dans les espaces naturels et sensibles (article L215-19 du Code de l'Urbanisme) ;

- au bénéfice des communes pour assurer le maintien dans les lieux de personnes aux revenus modestes (article L616 du Code de la Construction et de l'Habitation et article L210-2 du Code de l'Urbanisme).

Aux termes de l'article R213-15 du Code de l'Urbanisme, le Greffier de la juridiction doit adresser au Maire une déclaration d'intention d'aliéner lui faisant connaître la date fixée pour la vente et ses modalités.

En outre, cette faculté de préemption est également offerte au preneur à bail rural (article L412-11 du Code Rural et de la Pêche Maritime) et aux Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) (article L143-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime).

Sous réserve que les conditions en soient réunies, le Greffe accomplira les diligences requises.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, le dossier de diagnostic technique (Loi Carrez, Amiante, Termites, Plomb, Diagnostic de performance énergétique etc.) sera annexé au présent cahier des conditions de vente, lorsque la vente judiciaire aura été ordonnée.

PAIEMENT DU PRIX

La consignation du prix, à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article L 322-9 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, doit être opérée entre les mains de la CAISSE DES REGLEMENTS PECUNIAIRES DES AVOCATS DE CARCASSONNE (C.A.R.P.A.C.) sur le sous-compte "ADJUDICATIONS", expressément désignée comme séquestre conventionnel qui en délivrera reçu.

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

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le Notaire sera tenu de consigner les sommes visées à l'article R 322-23 du Code des Procédure Civiles d'Exécution auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

RESERVE GENERALE

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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

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

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

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.

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de vente sont mis aux enchères sous les plus expresses réserves. Le poursuivant décline toute responsabilité tant du point de vue de la conformité que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

Les acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui, l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher pour quelque cause que ce soit le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

A cet égard, il est rappelé les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son avocat insérées dans les clauses et conditions générales du présent cahier des conditions de vente, notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou co-propriétaires.

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

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences de l'article R 322-10 alinéa 1er in fine du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- la copie d'un acte de prêt en date du 20 Décembre 2012, reçu par Maître Séverine ROUCH, Notaire à CASTELNAUDARY (11) ;

- la copie du bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle (Volume 2013 V N°33) ;

- l'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement ;

- la copie du procès-verbal descriptif de l'immeuble ;

- la copie de l'assignation délivrée au débiteur pour comparaître à l'audience du **Mardi 05 Novembre 2024 à 9 heures 30**.

II. CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des

procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal 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 AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont

été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira

justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

Ainsi fait et dressé par Maître David SARDA,
membre de la SELARL SAINTE-CLUQUE SARDA LAURENS,
Avocats du créancier poursuivant.

A Carcassonne, le