

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

VENTE EN MATIERE DE LICITATION

Contenant les clauses et conditions moyennant lesquelles les biens et immeubles ci-après désignés seront vendus au plus offrant et au dernier enchérisseur, à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de TOULOUSE, au Palais de Justice de ladite ville, 2 allées Jules Guesde- 31000 TOULOUSE

AUDIENCE D'ADJUDICATION
DU JEUDI 9 FEVRIER 2023

A LA REQUETE DE:

Pour qui domicile est élu chez Maître Laurie DELAS, Avocat au Barreau de TOULOUSE, demeurant 12 boulevard Lazare Carnot 31000 TOULOUSE,

Qui se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

EN PRESENCE DE :

PROCEDURE

La présente procédure de licitation est poursuivie en vertu :

D'un jugement réputé contradictoire rendu le 19 janvier 2022 par le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE, signifié à partie par exploit d'huissier de la SCP LOPEZ-MALAVIALLE, Huissier de Justice TOULOUSE, le 3 février 2022, définitif selon certificat de non-appel délivré le 12 avril 2022 par la Cour d'Appel de TOULOUSE.

Aux termes duquel :

« Par ces motifs, le tribunal,

Statuant par jugement réputé contradictoire susceptible d'appel,

- *ordonne* le partage de la succession

- préalablement, *ordonne* la licitation des biens immobiliers situé à Pomerols, cadastrés sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieu-dit
	E	54	Le Village
	E	55	Le Village
	E	48	Le Village
	E	59	Le Village
	A	40	Le Cayla
	A	42	Le Cayla

à la barre du Tribunal judiciaire de Toulouse, sur une mise à prix de 900 000 euros abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères,

- *dit* que les tiers seront admis à l'adjudication,

- *ordonne* la publicité de la vente dans La Dépêche du Midi, par l'apposition d'affiches et sur le site www.encheres-publiques.com,

- *dit* que le cahier des conditions de la vente sera dressé et déposé au greffe par Maître Anne GEORGEON ou Maître Cynelle LEGAIN,

- *désigne* pour procéder au partage Maître Nathalie CAYROU-LAURE, sous la surveillance du juge du Tribunal judiciaire de Toulouse en charge des partages,

- *dit* que le notaire pourra :
 - . interroger le FICOBA, le FICOVIE et le fichier de l'AGIRA,
 - . recenser tous contrats d'assurance-vie, en déterminer les bénéficiaires, et se faire remettre l'historique de tous les mouvements de capitaux (versements, rachats) de chacun de ces contrats en identifiant le patrimoine donnant ou recevant les fonds,
 - . procéder à l'établissement des actes de notoriété,
 - . procéder à l'ouverture de tout coffre bancaire, en faire l'inventaire, rapatrier les liquidités dans la comptabilité de son étude, placer les titres sur un compte ouvert au nom de l'indivision,
- *rappelle* que les parties devront remettre au notaire toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission,
- *rappelle* que le notaire devra dresser un projet d'état liquidatif dans le délai d'un an à compter de la licitation, et le transmettre au juge chargé de surveiller ces opérations,
- *dit* que le notaire financera son travail sur les fonds indivis, avec l'accord des parties, et qu'à défaut elles lui verseront les provisions et les émoluments dus pour son travail,
- *dit* que la partie qui bénéficie ou bénéficiera de l'aide juridictionnelle, partielle ou totale, sera dispensée de verser une provision au notaire,
- *dit* qu'en cas d'empêchement du notaire, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance rendue sur requête,
- *rappelle* que le produit de l'adjudication doit être remis entre les mains du notaire,
- *rejette* la demande de désignation d'un séquestre,
- *sursoit* à statuer sur les dépens et sur les frais non compris dans les dépens, dans l'attente de l'issue du partage. »

DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

Une ensemble immobilier situé Commune de POMEROLS (34810), consistant en :

➤ Un ensemble immobilier situé 12 avenue de Florensac, consistant en :

- Une maison d'habitation et ses dépendances avec cour et jardin, figurant au Cadastre sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
E	54	Le Village	10 a 50 ca
E	55	Le Village	9 a 96 ca

- Et un hangar et une parcelle de terre, figurant au Cadastre de ladite Commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
E	48	Le Village	54 a 05 ca
E	59	Le Village	7 a

➤ Deux parcelles situées dans ladite Commune, lieudit Le Cayla, figurant au Cadastre de ladite Commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
A	40	Le Cayla	31 a 10 ca
A	42	Le Cayla	17 a 70 ca

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier situé Commune de POMEROLS (34810) 12, avenue de Florensac, et figurant au Cadastre de ladite Commune sous les relations Section E n°54 et Section E n°55 appartient en pleine propriété aux Consorts

- La nue-propriété pour l'avoir recueillie de
aux termes d'un acte de donation reçu le 7 août 2006 par Maître Frédéric TEISSERENC BONESTEVE, Notaire Associé à MARSEILLAN, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS le 31 août 2006 Volume 2006 P n°7234,

- L'usufruit s'est éteint avec le décès de 1

L'ensemble immobilier situé Commune de POMEROLS (34810) figurant au Cadastre de ladite Commune sous les relations Section A n°40, Section A n°42, Section F n°48 et Section E n°59 appartiennent en pleine propriété aux Consorts

- La nue-propriété pour l'avoir recueillie de
selon attestation de propriété après décès suivant acte reçu par Maître CHABERT, Notaire à TOULOUSE, le 23 avril 2013, publié au Service de la Publicité Foncière de BEZIERS 2 le 16 mai 2013, Volume 2013 P n°2947,
- L'usufruit s'est éteint avec le décès de

Antérieurement, l'ensemble de ces biens ci-dessus appartenaient en propre à pour en avoir été attributaire, aux termes d'un acte de donation-partage reçu par Maître André COUDERC, Notaire à FLORENSAC, le 19 avril 1973, publié au 2^{ème} Bureau des hypothèques de BEZIERS le 14 mai 1973, Volume 285 n°43 contenant donation à titre de partage anticipé par domiciliés à TOULOUSE, à leurs deux enfants et seuls héritiers de divers en nue-propriété seulement. La donation a eu lieu sous diverses charges mais aujourd'hui éteintes à la suite du décès des donateurs survenus respectivement

DESCRIPTION DES BIENS

Les biens objet de la vente ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif établi par la SELARL LE FLOCH-BAILLON-BICHAT, Huissiers de Justice à MONTPELLIER, le 24 juin 2022.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le procès-verbal descriptif du 24 juin 2022 mentionne :

"La maison est actuellement inoccupée, il n'existe aucun bail sur ce bien, il existe cependant un bail à métayage portant sur les parcelles de vignes, celui-ci sera intégré au cahier des conditions de la vente".

Il est joint en annexe un bail à métayage conclu le 22 janvier 2012 entre
portant sur les
parcelles objet de la présente sur licitation suivante :

- Commune de POMEROLS, lieudit le Village Section E n°48
- Commune de POMEROLS, lieudit le Cayla Section A n°40,
- Commune de POMEROLS, lieudit le Cayla Section A n°42.

IL EST FORTEMENT RECOMMANDÉ A TOUTES PERSONNES INTERESSÉES DE PRENDRE CONNAISSANCE DE L'INTEGRALITÉ DU BAIL A METAYAGE ANNEXÉ AUX PRÉSENTES.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il est annexé aux présentes, le certificat d'urbanisme informatif n°CU 34207 22 K0036, délivré le 10 mai 2022 par la Marie de POMEROLS.

Il est également annexé aux présentes un extrait du plan local d'urbanisme de la Commune de POMEROLS, à savoir :

- Pièce 4.2 - Document graphique Secteur Ouest
- Pièce 4.3 – Liste des emplacement réservés

La parcelle Section E n°48 est mentionnée dans la liste des emplacements réservés, à destination de stationnements et logements sociaux.

IL EST FORTEMENT RECOMMANDÉ A TOUTES PERSONNES INTERESSÉES DE LIRE ATTENTIVEMENT LES RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ANNEXÉS AUX PRÉSENTES.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Il est annexé au présent Cahier des Conditions de le Vente, le dossier de diagnostics techniques dressé le 8 juillet 2022 par la société LOGIS IMMO, dont le siège social est situé 34 boulevard de Strasbourg à LUNEL (34400), comprenant :

- Synthèse dossier de diagnostic technique,
- Attestation de surface,
- Attestation de non-production du diagnostic de performance énergétique,
- Etat de l'installation intérieure d'électricité,

- Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP),
- Etat des risques et pollutions,
- Etat des risques de pollutions des sols (ERPS),
- Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Etat des nuisances sonores aériennes,
- Cartographie du plan d'exposition au bruit.

IL EST FORTEMENT RECOMMANDÉ A TOUTES PERSONNES INTERESSÉES DE LIRE ATTENTIVEMENT LES EXPERTISES TECHNIQUES ANNEXÉES AUX PRÉSENTES.

RESERVES GENERALES

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son Avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude dans la désignation, numéro du plan, contenance celle-ci excédât elle un vingtième, origine de propriété ou autres énonciations, les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités dans l'adjudication et en vue de celle-ci et après avoir pris tout renseignement auprès des Services Municipaux compétents et surtout des Service de l'Urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son Avocat ne pourront être recherchés à ce sujet, et les futurs 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.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style, mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

PIECES JOINTES EN ANNEXE

- Jugement rendu le 19 janvier 2022 par le Tribunal Judiciaire de TOULOUSE,
- Procès-verbal de signification à partie du 3 février 2022
- Certificat de non-appel délivré le 12 avril 2022 par la Cour d'Appel de TOULOUSE
- Acte de donation du 7 août 2006

- Acte de décès de [REDACTED]
- Procès-verbal descriptif établi par Maître LE FLOCH le 24 juin 2022
- Diagnostics techniques établis par la société LOGIS IMMO
- Bail à métayage
- Matrices cadastrales
- Extraits du plan cadastral
- Le certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de POMEROLS
- Extrait du plan local d'urbanisme de la Commune de POMEROLS
(Pièce 4.2 Document graphique Secteur Ouest et pièce 4.3 Liste des emplacements réservés)
- Relevé hypothécaire délivré par le SPF de BEZIERS 2 le 1^{er} avril 2022
- Le cahier des charges et des conditions de vente établi par le Conseil National des Barreaux

Précision faite que des pièces complémentaires peuvent être annexées avant la date d'adjudication.

MISE A PRIX

NEUF CENT MILLE EUROS (900.000 €)

Abaissable d'un quart puis de moitié en cas de carence d'enchères.

Fait et rédigé par moi, Avocat de la partie poursuivante, soussignée.

A Toulouse, le 14 novembre 2022

Annexe 2 – Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Modifiée lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Chapitre Ier – Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

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

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux 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 aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts 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 poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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'ACQUEREUR

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 restituée, faute d'être déclaré acquéreur.

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, 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 9 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

Chapitre III – Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée 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 du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les 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 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 poursuite, 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 15 – 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 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 régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, 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 libérateur.

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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions 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 signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE 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 surenchère et, en cas de surenchère, 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 surenchère, 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 surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'empêche pas la purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué 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, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis 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'opposition éventuelle 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au Président 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 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de

le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.