



Sylvie Marcon-Chopard

AVOCAT & CONSEIL - ANCIEN BÂTONNIER

0

10 rue Reiset – 90000 BELFORT - ☎ 03.84.90.45.10 - ✉ 03.84.90.45.14 – avocat@avocat-chopard.fr

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Affaire :

COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE DELIVRE : 11 octobre 2022

PUBLIE LE : 28 octobre 2022

DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE : 22 décembre 2022

AUDIENCE D'ORIENTATION : 6 mars 2023

Le présent Cahier des Conditions de Vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire de BELFORT, les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

I – CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BELFORT,

Au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants, décrits au paragraphe « désignation des biens saisis ».

QUALITE DES PARTIES

Aux requête, poursuite et diligences de :

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL AUDINCOURT, société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, ayant son siège social 14 allée du Chêne 25400 AUDINCOURT et immatriculée au RCS de Montbéliard sous le n° 778273763, prise en la personne de ses dirigeants domiciliés audit siège.

Ayant pour Avocat constitué Maître Sylvie MARCON-CHOPARD, Avocat près le Tribunal Judiciaire de BELFORT, y demeurant 10 Rue du Général Reiset, 90000 BELFORT, Avocat qui est constitué sur les poursuites devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BELFORT.

CONTRE :

Partie saisie

II – FAITS ET ACTES DE PROCEDURE

EN VERTU DE :

- ✚ copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu par Maître Gilles HASSLER, Notaire à BELFORT (90), les 5 et 11 mars 2020, d'un montant de 51 937,00 €, au taux de 1,20 % l'an, remboursable en 120 mensualités de 497,74 €. Publié à la Publicité Foncière de BELFORT le 22 juin 2020, références 9004P01 2020P1929. Attestation rectificative valant reprise pour ordre publiée le 15 juillet 2020, références :9004P01 2020P2276.
- ✚ Inscription de Privilège de Prêteur de Deniers, avec effet jusqu'au 15 mars 2031—publiée le 15 juillet 2020— Références : 9004P01 2020V1129.

Le poursuivant a, suivant acte de Maître Brice MAHEAS, Commissaire de Justice associé au sein de la SAS ACTALAW, fait commandement à la partie saisie d'avoir à lui payer, DANS LE DELAI DE HUIT JOURS, les sommes suivantes :

Décompte des sommes à parfaire, établi au 18 janvier 2022 :

PRET IMMOBILIER retracé en compte n° 101780842000020913102

Capital restant dû au 18 janvier 2022		-42 458,98 €
Echéances en retard se décomposant en :		-8 307,60 €
Capital	-6 922,08 €	
Intérêts	-750,49 €	
Assurance	-635,03 €	
Intérêts courus arrêtés au 18.01.2022		-98,27 €
Assurance courue arrêtée au 18.01.2022		-3,77 €
Indemnité conventionnelle de 7,00 %		-3 456,67 €
Total au 18 janvier 2022		-54 325,29 €

CINQUANTE QUATRE MILLE TROIS CENT VINGT CINQ EUROS ET VINGT NEUF CENTS

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus : intérêts au taux de 4,200 % l'an, assurance-vie au taux de 0,50 % l'an, droits et frais de justice à compter du 19 janvier 2022 à parfaire jusqu'au règlement complet des sommes dues.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

1°) La constitution de Maître Sylvie MARCON-CHOPARD, Avocat au Barreau de Belfort, y demeurant 10, Rue Reiset, avec élection de domicile en son Cabinet.

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré.

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure 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 pourvoir 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, avec une copie de l'extrait cadastral modèle 1.

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au bureau du service de la publicité foncière de

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres,

8°) L'indication que les débiteurs gardent 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 afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire siégeant au Palais de Justice de ladite ville à BELFORT (90), Place de la République.

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du JO juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1993 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. 331-1 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

La partie saisie n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié à la Publicité Foncière de Belfort, le 28 octobre 2022, références : 9004P01 S N° 00018.

Le bureau du service de la Publicité Foncière de BELFORT a délivré le l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, (Cf état hypothécaire ci-annexé)

De même, Maître Brice MAHEAS, Commissaire de Justice associé au sein de la SAS ACTALAW, a fait signifier à la ^{© AVOVENTES.FR}, une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BELFORT, pour l'audience du 6 mars 2023 à 14 H 30.(cf assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BELFORT en 1 LOT,

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'étendent, se poursuivent, se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué, savoir :

COMMUNE DE BELFORT (90), 222 Avenue Jean Jaurès

Dans un ensemble immobilier en copropriété :

Cadastré section AD n° 1 pour une surface de 04a 08ca

Le lot numéro trois (3) – devient le lot n° 103 selon modification d'état descriptif de division publié le 3 juin 2022 – référence : 9004P01 2022P2193.

Un local commercial d'une superficie de 70,67 M2, sur deux niveaux (rez-de-chaussée et sous-sol) avec entrées privatives depuis l'avenue Jean Jaurès et depuis le parking arrière.

Et les deux cent douze millièmes (212/1000èmes) des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître RIGOLLET, Notaire à BELFORT, le 2 août 2007 publié au Service de la Publicité Foncière de BELFORT, le 2 octobre 2007, volume 2007P, numéro 3841.

Modificatif d'Etat Descriptif de Division du 24 mai 2022, publié le 3 juin 2022 : changement de désignation de lots 1 à 9. Le lot n° 3 est remplacé par le lot n° 103, références : 9004P01 2022P2193.

La copropriété est gérée par un syndic bénévole mais non identifié.

ORIGINE DE PROPRIETE ET EFFET RELATIF

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 la vente puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

est propriétaire du bien immobilier saisi pour l'avoir acquis de la

Suivant acte reçu par Maître Gilles HASSLER, Notaire à BELFORT, le 10 juillet 2020, publié le 15 juillet 2020 à la Publicité Foncière de BELFORT, références : 9004P01 2020P2276

Laquelle l'avait acquis de né le 19 mars 1945, suivant acte reçu par Maître RIGOLLET notaire à Belfort le 3 août 2007, publié au service de la publicité foncière de BELFORT, le 19 octobre 2007, volume 9004P01 2007P4085.

LE LOCAL COMMERCIAL EST AMENAGE EN SALON DE COIFFURE MAIS NE SEMBLE PLUS EN ACTIVITE AU JOUR DU PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

La description des biens et droit immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du Procès-Verbal Descriptif établi Maître Brice MAHEAS, Commissaire de Justice associé au sein de la SA ACTALAW, à BESANCON en date du 9 novembre 2022. (Cf PV descriptif ci-annexé).
Il convient de s'y référer pour de plus amples renseignements.

INDICATIONS CADASTRALES

Ces biens sont imposés au rôle des contributions foncières de la Commune de BELFORT ainsi qu'il résulte d'un, extrait cadastral, délivré par le Centre des impôts Fonciers de BELFORT.

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.

OCCUPATION

Aux termes du Procès-Verbal Descriptif établi par la SCP VENNER et WAGNER, Huissiers de Justice à BELFORT, en date du 14 décembre 2015 susvisé, le local commercial est aménagé en salon de coiffure mais ne semble plus en activité au jour 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 la Vente.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

L'extrait cadastral modèle 1 et le plan cadastral sont annexés (annexés).

Ces renseignements sont annexés au présent Cahier des Conditions de Vente ou feront l'objet d'une insertion ultérieure, après obtention éventuelle de cette autorisation.

L'acquéreur ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers, pour absence d'information ou défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur et notamment :

Il a, en outre, été dressé, le 17 novembre 2022 par la Société EX'IM, les diagnostics techniques suivants annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- o Certificat de superficie, constat amiante, diagnostic de performance énergétique, état des risques et pollutions

Il est à préciser que le terrain est soumis à un droit de préemption renforcé selon délibération n° 19-72 du conseil municipal de BELFORT du 28 juin 2019.

CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du Jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

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 dispositions qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide des 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 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.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi 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 de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20ème, origine de propriété ou autre énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services 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.

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le :

Lundi 6 mars 2023 à 14 Heures 30

Conformément aux dispositions de R 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

Article R 322-15 :

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur ».

MISE A PRIX ADJUDICATION

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixé par le poursuivant, soit :

45 000,00 €

(QUARANTE CINQ MILLE EUROS)

Elles ne peuvent être inférieures à la somme de MILLE EUROS (1 000,00 €).

Le débiteur peut en demander la modification de la mise à prix.

A défaut de contestation à l'audience d'orientation, son montant sera définitivement fixé par les présentes.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

1°) 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.

2°) MODALITES 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.

3°) ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouveront 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 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.

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 si'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.

5°) PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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.

6°) ASSURANCES ET ABONNEMENT 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 Civile 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.

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 : ENCHERES

8°) RECEPTION DES ENCHERES

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 de 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.

9°) GARANTIE A FOURNIR A 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 3 000 €.

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

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.

10°) SURENCHERE

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 des 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.

11°) 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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou deu 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 de 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

12°) 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 la 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.

13°) DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 toutes nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts aux 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.

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 contrôlée 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 de 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, 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.

15°) VENTE FORCEE

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 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 au 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 suivantes du Code Civil.

16°) 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, 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 T.V.A. 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.

17°) DROIT 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.

18°) OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

19°) DELIVRANCE 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 la publier au Service de la Publicité Foncière dans le ressort de quel 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.

20°) ENTREE 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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.

21°) CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'adjudicataire 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.

22°) TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du Cahier des Conditions de Vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle et 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.

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.

24°) PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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.

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.

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 SPECIFIQUES

27°) IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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, le nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

28°) IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'Avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal 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 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.

CHAPITRE VI : ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de droit :

- pour l'adjudicataire, au Cabinet de son Avocat
- pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat rédacteur du Cahier des Conditions de Vente ou constitué sur la procédure de subrogation.

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

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

BELFORT, le 12 décembre 2022