

CAPELLE - HABOURDIN - LACHERIE
AVOCATS AU BARREAU DE BÉTHUNE



142 RUE GAMBETTA 62400 BÉTHUNE

SAISIE IMMOBILIERE

CAISSE D'EPARGNE

c/

AVOENTES

DEPOT DU 24 SEPTEMBRE 2024

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS AUXQUELLES SERA ADJUGE A L'AUDIENCE DES SAISIES IMMOBILIERES DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BETHUNE, AU PALAIS DE JUSTICE DE BETHUNE, PLACE LAMARTINE, AU PLUS OFFRANT ET DERNIER ENCHERISSEUR, L'IMMEUBLE CI-APRES DESIGNÉ :

SAISIE IMMOBILIERE

**DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
COMMUNE de BETHUNE**

COMMUNE DE BETHUNE : Un immeuble à usage d'habitation sis à BETHUNE (62400), 267 Rue du Quai de Bruay, et le terrain en dépendant, cadastré section AB n°88, d'une contenance totale de 59 centiares,

LIBRE d'OCCUPATION

Cette vente est poursuivie à la requête de **La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORD France EUROPE**, établissement financier inscrite au TCS de Lille sous le numéro 383 000 692 au capital de 1.000.000.000 euros, dont le siège social est situé 612 Rue de la Chaude Rivière, 59800 Lille, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social, venant aux droits de **La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORD France EUROPE**, établissement Financier inscrite au registre du commerce et des sociétés de LILLE sous le numéro 383089752, dont le siège social est situé 135 Pont de Flandres à LILLE (59000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social,

Ayant pour Avocat Maître Jean-Louis CAPELLE, membre de la SCP CAPELLE HABOURDIN LACHERIE, Avocats au Barreau de Béthune, y demeurant 142, rue Gambetta, lequel a charge et pouvoir d'occuper et est constitué pour elle sur la présente poursuite de vente et ses suites,

En présence ou après appel de :

AVOVENTES

PARTIE SAISIE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES :

1°- TITRE EXECUTOIRE :

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître DAVEZIES Laurence, Notaire à Beaumont Du Gatinais, en date du 11 décembre 2012, contenant prêt de la CAISSE D'EPARGNE.

2°- COMMANDEMENT

Un commandement de payer valant saisie, ci-après littéralement transcrit, a été délivré le 28 mai 2024, suivant exploit de la SELARL BUE BORTOLOTTI CRETON, Huissiers de Justice associés à LENS :

3° DECOMPTE :
Pour avoir paiement de :

DECOMPTE DES SOMMES DUES PAR
AVOVENTES

Date d'édition : 29/02/2024
Date d'échéance du terme : 27/11/2023
Référence Dossier : 1267099
Contrat : PRET PRIMO / 8179325
Date d'arrêt : 29/02/2024
Date de départ de calcul des intérêts : 27/11/2023

Poste	Montant	Devise
Echéances impayées du 05/12/2022 au 05/11/2023	5 176,66	€
Capital restant dû au 27/11/2023	38 837,72	€
Intérêts courus du 06/11/2023 au 27/11/2023	91,30	€
Accessoires courus du 06/11/2023 au 27/11/2023	12,66	€
Intérêts de retard et frais à la déchéance ⁽²⁾	51,74	€
Intérêts de retard à compter du 27/11/2023 ⁽¹⁾	443,11	€
Indemnité de déchéance du terme ⁽³⁾	2 718,64	€
Intérêts postérieurs	Mémoire	
Total, sauf mémoire, erreur ou omission	47 331,83	€

- (1) Intérêts contractuels (taux du prêt 3.90%)
(2) Intérêts de retard selon conditions générales (taux du prêt + 3 points)
(3) Indemnité de déchéance du terme selon conditions générales : paragraphe « Poursuites et frais »

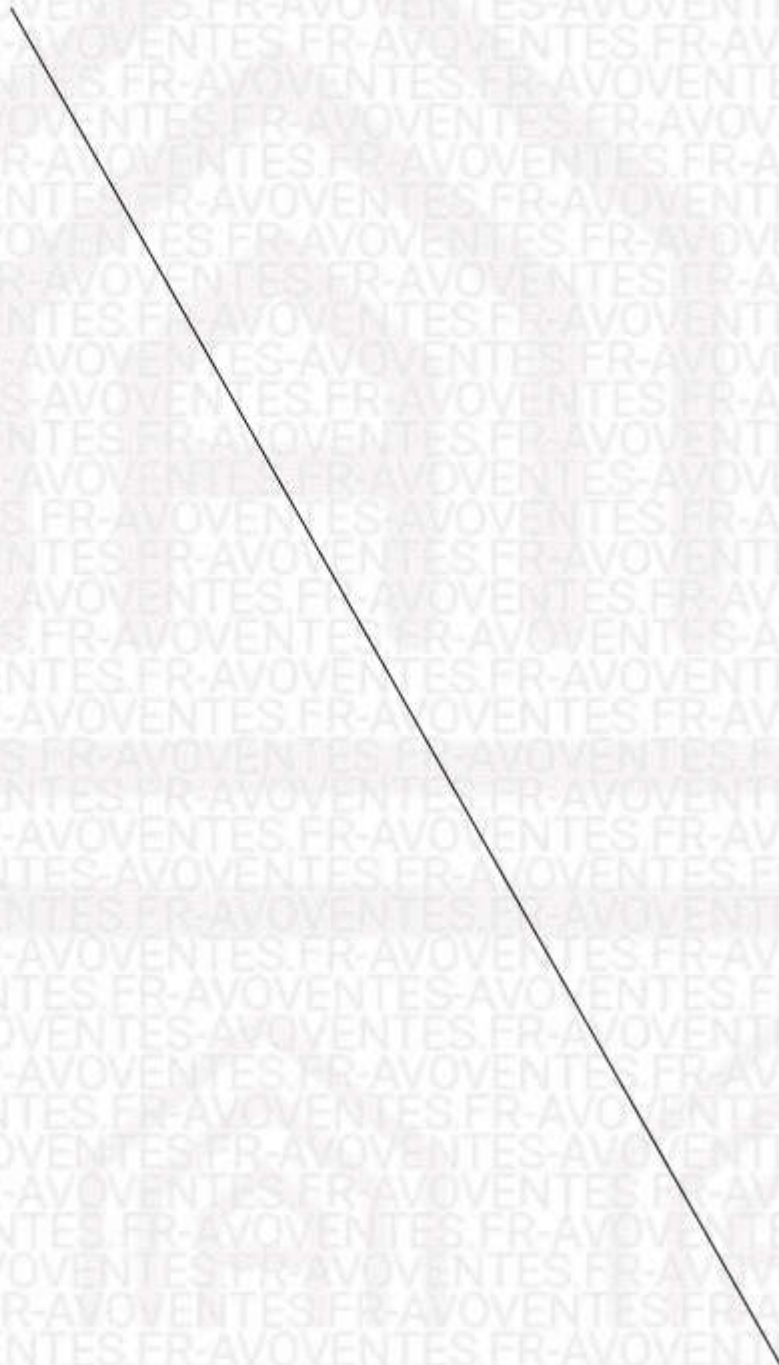
• PRET n°8179323	47 331,83
• DOMMAGES - INTERETS	
• PRET productif d'intérêts au taux de 3,9	
• ARTICLE 700 CPC	
• INTERETS ACQUIS	
• FRAIS EXTRAJUDICIAIRES	
• FRAIS EXECUTION TTC	309,26
• Emolument Proportionnel (art. A444-31 C.Com.)	
• Coût de l'acte ttc	165,32
A DEDUIRE LE(S) ACOMPTE(S) REÇU(S)	
SOLDE A PAYER en Euros	47 806,41

4°- PUBLICATION :

Faute de paiement dans le délai imparti au commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de Béthune, 1^{er} Bureau, le 24 juillet 2024, volume 2024S n°26,

5°- PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION :

A la suite du commandement de payer valant saisie, un procès-verbal de description a été établi par Maître Benjamin CRETON, Huissier de Justice associé à Lens, le 18 juin 2024, ci-après littéralement transcrit :



6°- ASSIGNATION & DENONCIATION :

Les débiteurs ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de Béthune, en audience d'orientation du **JEUDI VINGT HUIT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT QUATRE A NEUF HEURES ET TRENTÉ MINUTES (28/11/24 9h30)**, laquelle comportait les mentions prescrites par l'article R522-5 du code des procédures civiles d'exécution,

Le commandement a été régulièrement dénoncé aux créanciers inscrits, la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article R322-7 du code des procédures civiles d'exécution,

FORMALITES :

NOTE D'URBANISME :

La SCP CAPELLE HABOURDIN LACHERIE, Avocats, soussignée, poursuivant la saisie immobilière, déclare avoir sollicité des services compétents de la mairie la note de renseignements d'urbanisme de l'immeuble saisi, laquelle note est jointe et annexée au présent cahier des conditions de vente, pour servir à l'édification de l'adjudicataire éventuel,

TERMITES :

La SCP CAPELLE HABOURDIN LACHERIE, Avocats, soussignée, poursuivant la saisie immobilière, déclare avoir demandé à la Mairie si l'immeuble est ou non situé dans une zone contaminée par les termites et autres insectes xylophages au sens de la loi n°99-471 du 8 Juin 1999, la réponse de la Mairie est jointe et annexée au présent cahier des conditions de vente, pour servir à l'édification de l'adjudicataire éventuel,

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS :

La SCP CAPELLE HABOURDIN LACHERIE, Avocats, soussignée, poursuivant la vente, annexe au présent cahier des conditions de vente, pour servir à l'édification de l'adjudicataire éventuel, les arrêtés ainsi que la fiche relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, en application du code de l'environnement notamment des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 et du décret n°s 91-461 du 14 mai 1991 modifié concernant la prévention du risque sismique,

RECHERCHE D'AMIANTE :

La SCP CAPELLE HABOURDIN LACHERIE, Avocats, soussignée, poursuivant la vente, déclare avoir demandé à un organisme spécialisé de rechercher la présence éventuelle d'amiante en application des articles R 1334-14 à R 1334-29 et R 1336-2 à R 1336-5 du code de la santé publique et du décret du 3 mai 2002 (n°2002-839) le compte rendu est joint et annexé au présent cahier des conditions de vente, pour servir à l'édification de l'adjudicataire éventuel,

ETAT INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

La SCP CAPELLE- HABOURDIN, Avocats, soussignée, poursuivant la vente, déclare avoir demandé à un organisme spécialisé d'établir un diagnostic de l'état de l'installation intérieure d'électricité, en application du décret n°2008-384 du 22 avril 2008 et de l'arrêté du 4 avril 2011 modifiant l'arrêté du 8 juillet 2008. Le compte rendu est joint et annexé au présent cahier des conditions de vente, pour servir à l'édification de l'adjudicataire éventuel.

MERULE :

La SCP CAPELLE HABOURDIN LACHERIE, Avocats, soussignée, poursuivant la saisie immobilière, déclare avoir demandé à la Mairie si l'immeuble est ou non situé dans une zone de présence d'un risque de mэрule au sens de l'article L. 133-8 du code de la construction et de l'habitation, la réponse de la Mairie est jointe et annexée au présent cahier des conditions de vente, pour servir à l'édification de l'adjudicataire éventuel,

SATURNISME :

La SCP CAPELLE HABOURDIN LACHERIE, Avocats, soussignée, poursuivant la vente, déclare avoir demandé à un organisme spécialisé de rechercher la présence éventuelle de plomb en application de l'article L 1334-5 du code de la santé publique. Le compte rendu est joint et annexé au présent cahier des conditions de vente, pour servir à l'édification de l'adjudicataire éventuel,

SUPERFICIE :

La SCP CAPELLE HABOURDIN LACHERIE, Avocats, soussignée, poursuivant la vente, déclare avoir demandé à un organisme spécialisé d'établir la superficie du bien saisi, conformément aux articles R322-2 et R322-3 du code des procédures civiles d'exécution, le certificat de superficie qui a été établi le 18 juin 2024, annexé au présent cahier des conditions de vente, laisse apparaître une superficie privative totale de 64,50 m2.

ORIGINE DE PROPRIETE :

L'immeuble présentement donné en garantie appartient à AVOVENTES emprunteur aux présentes, pour lui avoir été adjudgé, sous le nom de Maître SANDEVOIR, avocat au barreau de BETHUNE (Nord) qui lui en a passé déclaration immédiatement,

Aux termes d'un jugement du tribunal de grande instance de BETHUNE, en date du 12 Avril 2012.

Cette adjudication a eu lieu :

- sur le cahier des conditions de la vente dressé par Maître Eric DEVAUX, avocat associé au barreau de BETHUNE, le et déposé par lui au greffe du tribunal de grande instance de BETHUNE le 8 Février 2012 ;

- à la requête de Maître Michel GRAVE, mandataire-liquidateur, liquidateur judiciaire de AVOVENTES

AVOVENTES nommé à cette fonction par le jugement du tribunal de commerce de SAINT QUENTIN, rendu le 30 Avril 2010, ayant prononcé la liquidation judiciaire de AVOVENTES susnommé ;

- en vertu de l'autorisation donnée par Monsieur le juge-commissaire à ladite liquidation, suivant ordonnance en date du 21 Octobre 2011 publiée au premier bureau des hypothèques de BETHUNE le 9 Décembre 2011 volume 2011S Numéro 41, notifiée au débiteur et aux créanciers inscrits par acte de RIGOT, huissier de justice à PARIS, le 9 Février 2012, et non frappée d'opposition dans les délais légaux ;

- après accomplissement des formalités de publicité prescrites par l'ordonnance d'autorisation susvisée ;

- et après sommations faites par Maître GRAVE, liquidateur, à AVOVENTES AVOVENTES débiteur, ainsi qu'aux créanciers inscrits, par acte d'huissier de prendre communication du cahier des conditions de la vente et d'avoir à assister à l'adjudication.

Cette adjudication a été prononcée au profit de AVOVENTES moyennant le prix principal de 40.000,00 euros, payable comptant, outre la charge d'acquitter les frais de poursuite de vente taxés à la somme de 5.435,69 euros taxe sur la valeur ajoutée incluse.

La copie exécutoire du jugement d'adjudication a été publiée au premier bureau des hypothèques de BETHUNE le 26 Novembre 2012 Volume 2012P Numéro 6303.

AVOVENTES s'est libéré tant du prix de vente que des frais de poursuite, ainsi qu'il le déclare.

ETAT CIVIL DE LA PARTIE SAISIE :

EXTRAIT D'ACTE DE NAISSANCE

AVOVENTES



AVOVENTES

OBSERVATIONS :

Les énonciations qui précèdent relatives à la désignation des biens saisis, à l'origine de propriété et à l'état civil sont ici données à titre de simples renseignements sans aucune garantie de la part de l'Avocat poursuivant dont elles ne pourraient en quoi que ce soit engager sa responsabilité,

CONDITIONS DE VENTE

Chapitre 1^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur 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 coacquéreurs 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 depositaires, 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.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les charges, clause et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant,

soit : **VINGT MILLE EUROS.....20.000,00 €**

Fait et rédigé par l'Avocat soussigné à Béthune, le 24 septembre 2024.

Annexés ci-après : le certificat de la mairie (termes & mэрule), risques naturels et technologiques majeurs, le compte rendu de recherche d'amiante et plomb, la note de renseignements d'urbanisme concernant l'immeuble vendu, les rapports de l'état d'installation intérieure d'électricité, copie de l'assignation des débiteurs, dénonciation créancier inscrit, état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie.