

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de Bastia au plus offrant et dernier enchérisseur, en **TROIS LOTS**, les biens et droits immobiliers suivants :

COMMUNE DE LINGUIZETTA (Haute Corse)

Immeuble en copropriété cadastré section C 580 sur la commune de LINGUIZETTA, les lots portant les numéros 2, 4, 5, 24, 25, 26, 27.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçus par Maître Jacques POGGI notaire à Bastia, le 31 décembre 2005 publié le 27 avril 2006 2006 P 3309.

Ledit biens figurant ainsi qu'il suit à l'extrait de la matrice cadastrale du rôle de la contribution foncière ci-après annexés.

Saisis sur :

©AVOVENTES.FR

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Ayant pour Avocat Maître Anne-Christine BARRATIER, avocat au Barreau de Bastia, demeurant 18 Boulevard Paoli, au Cabinet duquel elle élit domicile, et qui se constitue sur les présentes et sur ses suites.

Selon commandement de payer valant saisie signifié à la par Maître FERRANDI-COSTA, huissier de justice à PONTE LECCIA Le **7 mars 2025**, régulièrement publié au Bureau des hypothèques de Bastia le 11 avril 2025 Volume 2B04P31 2025 S N°11.

En vertu de la copie dûment exécutoire

- **De la Grosse dûment en forme exécutoire d'une décision, réputée contradictoire, de Madame le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Paris en date du 23 décembre 2019 signifiée le 5 mars 2020, déclarée exécutoire par Ordonnance du Président du tribunal judiciaire de Paris du 12 janvier 2023**

Ladite créance est garantie de la manière suivante :

Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive en date du 7 septembre 2024 publiée au service de la publicité foncière de Bastia volume 2 B04P 31 2024 V numéro 1747 pour la somme de 78 480,00 euros en principal

Attendu que le décompte des sommes dues au créancier poursuivant est le suivant **au 7 septembre 2024** : au titre de l'Ordonnance de Madame le Bâtonnier du Barreau de Paris en date du 23 décembre 2019 revêtue de la formule exécutoire par décision du président du Tribunal judiciaire de Paris en date du 12 janvier 2023 :

- **Principal : 65 400,00 euros HT soit 78 480,00 euros TTC,**
- **13058,04 euros au titre des intérêts courus du 2 octobre 2019 au 7 septembre 2024**
- **86,73 € au titre de la signification de l'ordonnance du 23 décembre 2019 par acte de la SCP DE PETRICONI en date du 5 mars 2020**

TOTAL DES SOMMES EXIGIBLES au 7 septembre 2024 :

91 620,77 euros, non compris les intérêts au taux légal courus depuis le 08.09.2024

Frais de justice et accessoires :

Mémoire

Sans préjudice de tous autres dus, droits, intérêts postérieurs à ce jour et frais de mise à exécution, ainsi que le coût du présent commandement mis au bas et le montant du droit proportionnel.

Ledit commandement de payer valant saisie comportait copies et énonciations suivantes :

- La constitution de Maître Anne-Christine BARRATIER, Avocat au Barreau de Bastia, demeurant 18 Boulevard Paoli - 20200 BASTIA

- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été délivré
- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires.
- 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 voir statuer sur les modalités de la procédure.
- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.
- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Bureau des hypothèques de Bastia
- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.
- L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution.
- La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les noms, prénom et l'adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.
- L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.
- 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 de Grande Instance de Bastia.
- 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 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi.
- 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.

Ce commandement de payer valant saisie a été régulièrement publié au Bureau des hypothèques de Bastia le 11 avril 2025 Volume 2B04P31 2025 S N°11.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Suivant acte en date du 2 juin 2025, a fait délivrer à la par exploit de Maître FERRANDI-COSTA, huissier de justice à PONTE LECCIA, une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Madame le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Bastia le 3 juillet 2025 à 9 heures.

En conséquence, il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Bastia à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans le commandement de payer valant saisie,

EN TROIS LOTS

COMMUNE DE LINGUIZETTA (Haute Corse)

Dans un Immeuble en copropriété cadastré section C 580 sur la commune de LINGUIZETTA : les lots portant les numéros 2, 4, 5, 24, 25, 26, 27 de l'état descriptif de division en date du 31 décembre 2005 publié le 27 avril 2006 2006 P 3309, EN TROIS LOTS DONT LES MISES A PRIX SONT FIXEES AUX SOMMES SUIVANTES :

LOT numéro 1 : 35 000,00 euros (TRENTÉ CINQ MILLE EUROS) : composé de l'appartement de type T2 portant le numéro 2 de l'EDD du 31 décembre 2005, situé au rez de chaussée du bâtiment A, composé d'une salle de bain-WC, une chambre, un séjour avec coin kitchenette et terrasse et les 307/ 10000^{ème} des parties générales de l'ensemble immobilier ET le parking portant le lot numéro 24 de l'EDD et les 13/10000^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT numéro 2 : 45 000,00 euros (QUARANTE CINQ MILE EUROS) : composé de l'appartement de type T3 portant le numéro 4 de l'EDD du 31 décembre 2002, situé au premier étage du bâtiment A, composé d'un couloir, une chambre, une chambre cabine, salle de bain-WC, un séjour avec coin kitchenette et terrasse et les 439/ 10000^{ème} des parties communes générales de l'ensemble immobilier ET le parking portant le lot numéro 25 de l'EDD et les 13/10000^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier ET le parking portant le numéro 26 de l'EDD et les 13 :10.000^{ème} des parties communes de l'ensemble immobilier.

LOT numéro 3 : 35 000,00 euros (TRENTE CINQ MILLE EUROS) : composé de l'appartement de type T2 portant le numéro 5 de l'EDD du 31 décembre 2002, situé au premier étage du bâtiment A, composé d'une salle de bain-WC, une chambre, un séjour avec coin kitchenette et terrasse et les 314/ 10000^{ème} des parties communes générales de l'ensemble immobilier ET le parking portant le numéro 27 de l'EDD et les 13 :10.000^{ème} des parties communes de l'ensemble immobilier.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçus par Maître Jacques POGGI notaire à Bastia, le 31 décembre 2005 publié le 27 avril 2006 2006 P 3309.

Ledit biens figurant ainsi qu'il suit à l'extrait de la matrice cadastrale du rôle de la contribution foncière ci-après annexés.

Ets 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.

Le 27 mai 2025, Maître FERRANDI-COSTA, huissier de justice à PONTE LECCIA, a dressé le procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, annexés au présent cahier.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la par suite d'une acquisition suivant acte reçu par Maître Paoletti, notaire en Haute-Corse, le 21 mars 2000 publié au bureau des hypothèques de Bastia de la Haute-Corse les 17 mai et 20 septembre 2000, volume 2000P numéro 3495, suivi d'une attestation rectificative en date du 19 septembre 2000 publiée au bureau des hypothèques de Bastia le 20 septembre 2000 volume 2000P numéro 6302.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; L'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude à la conservation des hypothèques.

Tous les renseignements relatifs à la propriété à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont données sans aucune garantie et sans que le poursuivant ni son avocat puisse être en aucune façon, inquiété ni recherché à cet égard, notamment pour vice caché.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article 2208, alinéa 2, du Code civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Les biens saisis sont au jour du Procès-verbal descriptif occupés de la manière suivante :

LOT 1 : Soit Le lot 2 de l'EDD appartement de Type T2 bâtiment A rez de chaussée, meublé, indiqué comment étant loué par le gérant de la [redacted] qui en détenait les clés au jour de l'établissement du procès-verbal descriptif.

LOT 2 : Soit Le lot 4 de l'EDD : logement situé au R+1 de type T3 indiqué comment étant loué par le gérant de la [redacted] qui en détenait les clés au jour de l'établissement du procès-verbal descriptif.

LOT 3 : Soit Le lot 5 De l'EDD : logement sis au R +1 bâtiment A de type T2 , meublé, indiqué comment étant loué par le gérant de la [redacted] qui en détenait les clés au jour de l'établissement du procès-verbal descriptif.

Les lots 24 25 26 27 de l'EDD sont mentionnés comme des parkings dans l'EDD mais ne sont pas matérialisés et pas identifiables au jour de l'établissement du procès-verbal descriptif du 27 mai 2025

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanismes.

CLAUSES SPECIALES

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'Arrêté préfectoral en date du 18 juin 2001, en son article I, déclare que l'ensemble du département de la Haute-Corse est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Le même arrêté édicte, en son article 2, l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone

d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

L'arrêté préfectoral en date du 18 juin 2001 déclare en son article 8 qu'il sera applicable à compter du 3 août 2001.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi N° 99 – 471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

L'Arrêté préfectoral n° 01-1777 en date du 27 novembre 2001, déclare que l'ensemble du département de la Haute-Corse est classé zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Dans le respect des dispositions de l'article L 271-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans sa rédaction issue de la Loi 2006-1772 du 30.12.2006, est annexé au présent cahier le dossier de diagnostics techniques établi par
e 4 juin 2025.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant ;

Le Décret 96-97 du 7 février 1996, impose la recherche de présence de calorifugeages contenant de l'amiante dans tous les immeubles bâtis qu'ils appartiennent à des personnes privées ou des personnes publiques, à la seule exception des immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement.

Il résulte des articles L 125-2 L 125-5 et le 1563-3 du Code de l'Environnement, l'obligation d'information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs, auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire, la commune de LINGUIZETTA 20230, est classée en zone de sismicité très faible, en zone réglementaire à potentiel radon classée en niveau 3, dans un secteur soumis aux obligations légales de débroussaillage.(cf état des risques établi par le 4 juin 2025.)

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité zone I, très faible, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les grandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 11-26 et R 11-38 du Code de la construction et de l'habitation notamment quant au contrôle technique.

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

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

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

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

NOTA BENE :

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

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs d'inexactitudes, 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 porté à la connaissance des futurs acquéreurs qu'il ne peut être donné d'autres renseignements que ceux figurant au présent cahier des conditions de vente et qu'il appartiendra aux futurs acquéreurs de procéder à la vérification desdites indications et qu'en aucun cas, la responsabilité de l'avocat rédacteur du présent cahier des charges ne peut être engagée.

Au surplus, les adjudicataires seront tenus de se renseigner sur les servitudes d'urbanisme et d'alignement pouvant exister et en out état de cause, ils supporteront les servitudes existantes sans recours possible contre les poursuivants et l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de ventes. Il appartiendra, en outre, aux futurs acquéreurs de se renseigner sur la consistance et le comportement des biens mis en vente, étant indiqué qu'aucun recours ne pourra être exercé par l'acquéreur pour quelque cause que ce soit.

Tous renseignements relatifs aux biens mis en vente sont donnés sans recours possible contre les poursuivants et l'avocat rédacteur du présent cahier des conditions de vente à raison d'erreurs dans la désignation, les confronts, l'origine de propriété, la contenance et le cadastre.

En plus il est indiqué que les biens sus désignés seront vendus adjugés dans l'état ou ils se trouveront le jour de la vente et ce conformément aux dispositions de l'article 717 du Code de procédure Civile, étant précisé que l'adjudication ne transmet pas plus de droit à la propriété que ceux appartenant aux précédents propriétaires.

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.

Toutes significations et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel et tous actes d'exécution pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre I : dispositions générales

Article 1 – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du code civil et les articles R311-1 à R334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Article 2 – Modalités de la vente

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 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 – 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 du 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 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.

Article 4 – Baux, Locations, et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés 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 pour 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 2214 du code civil 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 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.

Les enchères minimums seront de **500 €**

Cependant, pour les immeubles de faible valeur et par dérogation à la présente règle, il pourra être fixé une enchère minimum de 200 euros qu'il conviendra d'annoncer préalablement au début de la vente.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R 322-41 du Code des Procédure Civiles d'Exécution, représentant 10% du montant de mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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.

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 2212 du code civil et les dispositions de l'article L 322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à la 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.

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.

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 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 forcée ordonnée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPA, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article 2214 du code civil et 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 à provenir de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS et acquis aux créanciers participants à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribués. Conformément à l'article R.322-23 du code des procédures civiles d'exécution. En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, alinéa 2, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Article 15 – Versement du prix de la 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 l'article 13, alinéa 1, 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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux servi sur cette période par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, 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.

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 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 17 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

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

et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

- a) de le publier au bureau des hypothèques 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 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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

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 1er 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.

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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 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 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 : Information sur la sécurité des piscines :

Le rédacteur des présentes informe les éventuels acquéreurs des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquels :

« Les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1^{er} janvier 2004 doivent avoir équipé au 1^{er} janvier 2006 leurs piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1^{er} mai 2004 ».

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquels :

« Les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1^{er} janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent ».

Article 30– Lotissement et Mise à prix :

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

Vous précisant que les MISES A PRIX sont fixées en TROIS LOTS aux sommes suivantes :

LOT numéro 1 : 35 000,00 euros (TRENTÉ CINQ MILLE EUROS) : composé de l'appartement de type T2 portant le numéro 2 de l'EDD du 31 décembre 2005, situé au rez de chaussée du bâtiment A , composé d'une salle de bain-WC, une chambre, un séjour avec coin kitchenette et terrasse et les 307/ 10000^{ème} des parties générales de l'ensemble immobilier ET le parking portant le lot numéro 24 de l'EDD et les 13/10000^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

LOT numéro 2 : 45 000,00 euros (QUARANTE CINQ MILLE EUROS) : composé de l'appartement de type T3 portant le numéro 4 de l'EDD du 31 décembre 2002, situé au premier étage du bâtiment A, composé d'un couloir, une chambre, une chambre cabine, salle de bain-WC, un séjour avec coin kitchenette et terrasse et les 439/ 10000^{ème} des parties communes générales de l'ensemble immobilier ET le parking portant le lot numéro 25 de l'EDD et les 13/10000^{èmes} des parties communes générales de l'ensemble immobilier ET le parking portant le numéro 26 de l'EDD et les 13 :10.000^{ème} des parties communes de l'ensemble immobilier.

LOT numéro 3 : 35 000,00 euros (TRENTE CINQ MILLE EUROS) : composé de l'appartement de type T2 portant le numéro 5 de l'EDD du 31 décembre 2002, situé au premier étage du bâtiment A, composé d'une salle de bain-WC, une chambre, un séjour avec coin kitchenette et terrasse et les 314/ 10000^{ème} des parties communes générales de l'ensemble immobilier ET le parking portant le numéro 27 de l'EDD et les 13 :10.000^{ème} des parties communes de l'ensemble immobilier.

Fait à Bastia, le 4 juin 2025.



Par Maître, Anne-Christine BARRATIER, avocat au barreau de Bastia, demeurant 18 Boulevard Paoli – 20200 BASTIA.

Pièces jointes :

- 1- Etat sur formalités
- 2- Procès-verbal descriptif Maître FERRANDI COSTA en date du 27 mai 2025
- 3- Assignation à l'audience d'orientation du 2 juin 2025.
- 4- Diagnostics techniques dressés par monsieur le 4 juin 2025
- 5 - Titre Exécutoire
- 6 - commandement valant saisie