

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

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

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

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

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

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

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

### **I- CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de MONTLUÇON, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers ci-dessous indiqués.

#### **SAISIE IMMOBILIERE**

En un seul lot :

Sis Commune de MONTLUÇON (03100 – Allier) et au 55, avenue Claude Debussy

Une maison d'habitation comprenant :

Garage attenant avec appentis / Cour devant / Jardin derrière avec puits

Cadastrée :

Section BN n°541 – 55 avenue Claude Debussy – 02 ares 32 centiares

Section BN n°544 – 55 avenue Claude Debussy – 01 centiares

Soit une contenance totale de 02 ares et 33 centiares

**SUR LA MISE A PRIX DE CINQUANTE MILLE EUROS  
(50.000,00 €)**

aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CENTRE FRANCE** dénommée CREDIT AGRICOLE CENTRE FRANCE,

société coopérative à capital variable agréée en qualité d'établissement de crédit, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND sous le numéro 445 200 488 dont le siège social est 1 avenue de la Libération 63045 CLERMONT-FERRAND Cedex 9, prise en la personne de son représentant légal demeurant en sa qualité et pour ses fonctions audit siège,

ayant pour avocat constitué Maître Joseph ROUDILLON, Avocat inscrit au Barreau de MONTLUÇON, 13, rue André Messenger à MONTLUÇON (03100 - ALLIER), au Cabinet duquel il élit domicile, occupe et occupera pour elle sur les présentes et sur ses suites.

Contre :

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Enonciations préliminaires :

En vertu

- Des articles L 311-2 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution et R 321-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution
- De la copie exécutoire d'un acte authentique de vente avec prêt en date du 31 juillet 2014 reçu par Maître Eric BONHOMME, Notaire à COMMENTRY (Allier) contenant prêt accordé par le CREDIT AGRICOLE CENTRE FRANCE dénommé PRET TOUT HABITAT FACILLIMMO n°00000930423 d'un montant de 131.911,00 € au taux de 3 % l'an et au Taux Effectif Global de 3,87690 % l'an, d'une durée de 240 mois (avec période d'anticipation de 24 mois maximum) soit 239 échéances de 731,58 € et 1 échéance de 730,06 €
- D'un Privilège de Prêteurs de Deniers publié au Service de Publicité Foncière de MONTLUÇON le 01/08/2014 sous les relations 2014 V 897 régularisé par bordereau rectificatif le 16/01/2015 sous les relations 0304P03 Volume 2015 V n°57
- D'une hypothèque conventionnelle publiée au Service de Publicité Foncière de MONTLUÇON 01/08/2014 sous les relations 2014 V 898 régularisé par bordereau rectificatif le 16/01/2015 sous les relations 0304P03 Volume 2015 V n°58
- D'un décompte arrêté provisoirement le 21/03/2024 (annexé au présent commandement)

le poursuivant sus-dénommé et domicilié, a fait délivrer un commandement de payer valant saisie suivant exploit de :

- La SCP MOTTET DUCLOS TISSOT, étude de commissaires de justice de SAINT JULIEN EN GENEVOIS le 28 mai 2024

- La SAS ACTHUISS GRAND EST, étude de commissaires de justice  
de VITRY LE FRANCOIS le 30 mai 2024

d'avoir sous huit jours à payer à la requérante ou au Commissaire de Justice ayant charge et pouvoir de recevoir et donner quittance ou entre les mains de l'avocat constitué les sommes suivantes :

**DECOMPTE CREANCE EN EUROS ARRETE AU 21/03/2024 :**

Déchéance du terme : 26 janvier 2024

Echéances échues au 20/01/2024	10.924,84 €
Capital restant dû à la date de la déchéance du terme	97.273,87 €
Indemnité légale au taux de 7 % sur le capital impayé et les intérêts échus non payés	7.492,90 €
Intérêts contractuels au taux de 3 % du 26/01/2024 au 21/03/2024 sur la somme de 108.198,71 €	489,12 €
Intérêts contractuels au taux de 3 % restant à courir à compter du 22/03/2024 et jusqu'à parfait paiement	Pour mémoire
Frais de procédure à intervenir dont frais de commandement de payer valant saisie et actes subséquents	Pour mémoire
<b>TOTAL sauf mémoires</b>	<b>116.180,73 €</b>

Soit au total la somme de **116.180,73 €** sauf mémoires selon décompte annexé au commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage, et sous réserve de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés et sous réserve de meilleure liquidation et tous autres dus.

Ce commandement de payer valant saisie comportait 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 Joseph ROUDILLON, Avocat au Barreau de MONTLUCON, 13, rue André Messager à MONTLUCON (03100 – ALLIER)
- 2°) 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,
- 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, et que le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière,



Le Service de Publicité Foncière et de l'Enregistrement de MOULINS-YZEURE a délivré le 10 juillet 2024 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication des deux commandements de payer valant saisie (cf état hypothécaire ci-annexé)

Il a été procédé à un procès-verbal de description établi par la SELARL A.A.J., Etude de Commissaire de Justice à MONTLUÇON (03100) en date du 09 juillet 2024 lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Les débiteurs ont alors été assignés par acte de commissaires de justice à comparaître à une audience d'orientation se tenant devant Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MONTLUÇON du 11 octobre 2024, cette assignation comprenant toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R322-4 et R322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les commandements ont été dénoncés au TRESOR PUBLIC en sa qualité de créancier inscrit en vertu d'une hypothèque légale en date du 23/10/2020 publiée le 27/10/2020 sous les relations 0304P03 Volume 2020 V n°754 au domicile élu de l'administration du Service des Impôts des Particuliers sis au Centre des Finances Publiques de MONTLUÇON, Quai Forey 03109 MONTLUÇON CEDEX

Cette dénonciation valait elle-même assignation à comparaître à même audience d'orientation se tenant devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MONTLUÇON.

## DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

En conséquence, il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MONTLUCON à la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers désignés dans le commandement de payer valant saisie, savoir :

### **Sis Commune de MONTLUÇON (03100 – Allier) et au 55, avenue Claude Debussy**

Une maison d'habitation comprenant :

Au Sous-sol : chaufferie, cave

Au Rez-de-Chaussée : entrée séjour, cuisine, une chambre, WC

A l'étage : palier, salle de bains, trois chambres

Garage attenant avec appentis

Cour devant

Jardin derrière avec puits

Cadastrée :

Section BN n°541 – 55 avenue Claude Debussy – 02 ares 32 centiares

Section BN n°544 – 55 avenue Claude Debussy – 01 centiares

Soit une contenance totale de 02 ares et 33 centiares

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.

### DESCRIPTION DES BIENS :

Lesdits immeubles plus amplement décrits au procès-verbal de description établi par la SELARL A.A.J., Etude de Commissaire de Justice à MONTLUCON (03100) en date du 09 juillet 2024 annexé au présent cahier des conditions de vente.

### INDICATIONS CADASTRALES :

Ces biens sont imposés au rôle des contributions foncières de la Commune de MONTLUCON ainsi qu'il résulte d'un extrait cadastral, délivré par le Centre des Impôts Fonciers de VICHY, ci-après reproduit :

DESIGNATION DES PROPRIETES				
Département : ALLIER		Commune MONTLUCON		
Section	N° plan	N° de voirie	Quote-Part Adresse	Contenance cadastrale
BN	541	55	AV CLAUDE DEBUSSY	2A 32CA
BN	544		AV CLAUDE DEBUSSY	1CA

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

## ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers, objet de la présente saisie appartiennent en pleine propriété à pour l'avoir acquis suivant acte du 31/07/2014 de Maître Eric BONHOMME, Notaire à COMMENTRY et publié au Service de Publicité Foncière de MONTLUÇON le 01/08/2014 sous les relations 0304P03 Volume 2014P2464 rectifié par attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 14/01/2015 publiée le 16/01/2015 sous les relations 0304P03 Volume 2015P195

Ni l'avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle, et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L 322-10 alinéa 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

## OCCUPATION

Aux termes du Procès-Verbal de Description établi par la SELARL A.A.J., Etude de Commissaire de Justice à MONTLUÇON (03100) le 09 juillet 2024 le bien est inoccupé.

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 charges.

## SERVITUDES

Au sein de l'acte notarié du 31 juillet 2014, il a été porté à la connaissance du poursuivant l'existence des servitudes suivantes « Extrait de l'acte notarié » :

Aux termes de l'acte d'échange du 21 mai 2008, il a été constitué diverses servitudes dont le teneur est ci-après littéralement rapportée:

### o 1°) Servitudes de canalisation d'évacuation

Les parties déclarent que l'évacuation des eaux usées et pluviales provenant de la propriété de cadastrée section BN n° 541 et 544, s'effectue au moyen de deux canalisations souterraines :

- la première, traversant le jardin situé à l'arrière de la maison d'habitation pour passer dans le sous-sol de la propriété de et rejoindre un collecteur situé dans une cave de ladite propriété, ainsi qu'elle figure sous teinte jaune sur le plan demesuré ci-annexé ;

- la deuxième, traversant une partie dudit jardin dans son aspect Sud pour passer dans le sous-sol du chemin permettant l'accès à la maison de Monsieur et rejoindre le collecteur situé dans la cave de

ainsi qu'elle figure sous teinte bleue sur le plan demeuré ci-annexé

Par suite, AVOVENTES.FR créé sur sa propriété cadastrée section BN numéros 543 et 545, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de passage de canalisations souterraines d'évacuation des eaux usées et pluviales de la propriété de AVOVENTES.FR cadastrée section BN numéros 541 et 544.

#### **FONDS SERVANT**

##### **- Références cadastrales :**

Un immeuble situé à MONTLUCON, avenue Claude Debussy, cadastré :  
 . section BN n° 543 pour une contenance de deux ares quarante centiares,  
 . section BN n° 545 pour une contenance de cinquante neuf centiares.

##### **- Propriétaires :**

##### **- Effet relatif :**

. Partie : acte antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.  
 . Surplus : Acquisition suivant acte reçu par Maître Albert LEPEE, notaire sus-nommé, le 12 décembre 1964, publié au Bureau des Hypothèques de MONTLUCON le 12 janvier 1965 volume 2851 n°12.  
 . Echange objet des présentes.

#### **FONDS DOMINANT**

##### **- Références cadastrales :**

Un immeuble situé à MONTLUCON, 55, avenue Claude Debussy, cadastré :  
 . section BN n° 541 pour une contenance de deux ares trente deux centiares,  
 . section BN n° 544 pour une contenance de un centiare.

##### **- Propriétaires :**

AVOVENTES.FR sus-nommés.

##### **- Effet relatif :**

. Acquisition suivant acte reçu par Me Albert LEPEE, notaire à MONTLUCON, le 27 mai 1978 publiée au Bureau des Hypothèques de MONTLUCON le 15 juin 1978 volume 4126 n°45,  
 . Echange objet des présentes.

#### **Entretien – Réparations**

Tous les frais afférents à l'entretien, la réparation ou au changement de ces canalisations sont à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant et des propriétaires successifs du fonds dominant.

#### **2°) Servitude de canalisation de gaz**

Les parties déclarent que l'alimentation en gaz de la propriété de Monsieur AVOVENTES.FR s'effectue depuis l'avenue Claude Debussy au moyen d'une canalisation souterraine traversant l'angle de la propriété de Monsieur et

rejoindre le chemin d'accès de section BN n° 545. cadastrée section BN n° 541 et 544, pour cadastré

Par suite, créent sur leur propriété cadastrée section BN numéro 541, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de passage de canalisation souterraine d'alimentation en gaz avec compteur de la propriété de cadastrée section numéros 542, 543 et 545.

#### **FONDS SERVANT**

##### **- Références cadastrales :**

Un immeuble situé à MONTLUCON, 55, avenue Claude Debussy, cadastré :

- . section BN n° 541 pour une contenance de deux ares trente deux centiares,
- . section BN n° 544 pour une contenance de un centiare.

##### **- Propriétaires :**

sus-nommés.

##### **- Effet relatif :**

- . Acquisition suivant acte reçu par Me Albert LEPEE, notaire à MONTLUCON, le 27 mai 1978, publiée au Bureau des Hypothèques de MONTLUCON le 15 juin 1978 volume 4126 n°45,
- . Echange objet des présentes.

#### **FONDS DOMINANT**

##### **- Références cadastrales :**

Un immeuble situé à MONTLUCON, avenue Claude Debussy, cadastré :

- . section BN n° 542 pour une contenance de deux centiares,
- . section BN n° 543 pour une contenance de deux ares quarante centiares,
- . section BN n° 545 pour une contenance de cinquante neuf centiares.

##### **- Propriétaires :**

sus-nommé.

##### **- Effet relatif :**

- . Partie : actes antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.
- . Surplus : Acquisition suivant acte reçu par Maître Albert LEPEE, notaire sus-nommé, le 12 décembre 1964, publié au Bureau des Hypothèques de MONTLUCON le 12 janvier 1965 volume 2851 n°12.
- . Echange objet des présentes.

#### **Entretien – Réparations**

Tous les frais afférents à l'entretien, la réparation ou au changement de ces canalisations et compteur sont à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant et des propriétaires successifs du fonds dominant.

#### **3°) Servitude de passage de ligne aérienne :**

Les parties déclarent que l'alimentation en électricité et téléphone de la propriété de est assurée :

. Surplus : Acquisition suivant acte reçu par Maître Albert LEPEE, notaire sus-nommé, le 12 décembre 1964, publié au Bureau des Hypothèques de MONTLUCON le 12 janvier 1965 volume 2851 n°12.

. Echange objet des présentes.

#### **Entretien – Réparations**

Tous les frais afférents à l'entretien, la réparation ou au changement des ancrages des lignes sont à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant et des propriétaires successifs du fonds dominant.

#### **4°) Servitude de vue :**

Les parties déclarent que la maison d'habitation de Monsieur et Madame cadastrée section BN n° 541 comprend une fenêtre située sur le pignon Sud et ouvrant sur le chemin d'accès appartenant à Monsieur cadastré section BN n° 545.

Par suite il est créé à titre de servitude réelle et perpétuelle sur la propriété de cadastrée section BN n° 542, 543 et 545, au profit de la propriété de cadastrée section BN n° 541 et 544, une servitude de vue.

#### **FONDS SERVANT**

##### **- Références cadastrales :**

Un immeuble situé à MONTLUCON, avenue Claude Debussy, cadastré :

- . section BN n° 543 pour une contenance de deux ares quarante centiares,
- . section BN n° 545 pour une contenance de cinquante neuf centiares.

##### **- Propriétaires :**

sus-nommé.

##### **- Effet relatif :**

. Partie : actes antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

. Surplus : Acquisition suivant acte reçu par Maître Albert LEPEE, notaire sus-nommé, le 12 décembre 1964, publié au Bureau des Hypothèques de MONTLUCON le 12 janvier 1965 volume 2851 n°12.

. Echange objet des présentes.

#### **FONDS DOMINANT**

##### **- Références cadastrales :**

Un immeuble situé à MONTLUCON, 55, avenue Claude Debussy, cadastré :

- . section BN n° 541 pour une contenance de deux ares trente deux centiares,
- . section BN n° 544 pour une contenance de un centiare.

##### **- Propriétaires :**

sus-nommés.

##### **- Effet relatif :**

. Acquisition suivant acte reçu par Me Albert LEPEE, notaire à MONTLUCON le 27 mai 1978 publiée au Bureau des Hypothèques de MONTLUCON le 15 juin 1978 volume 4126 n°45,

. Echange objet des présentes.

#### **INDEMNITES – EVALUATION**

Les constitutions de servitudes ci-dessus ont lieu sans indemnité de part ni d'autre.

Elles sont évaluées globalement à la somme de deux cents euros (200 €).

#### **REQUISITION DE PUBLICATION**

Les parties requièrent de Monsieur le conservateur des hypothèques la publicité foncière des présentes constitutions de servitudes. » »

Une copie du plan annexé audit acte est demeurée ci-annexée (**annexe 11**).

*Fin de l'extrait de l'acte notarié »*

A la connaissance actuelle du poursuivant et de ses mandataires, aucune servitude nouvelle active ou passive, ne grève les biens saisis. Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de vente par voie de conclusions.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

Le dossier rassemblant les diagnostics techniques n'ayant pas été communiqué, il fera l'objet d'un dépôt par adjonction au présent Cahier des Conditions de Vente.

#### **DISPOSITIONS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme n'étant pas connus lors du dépôt du présent cahier, ils feront l'objet d'une adjonction qui sera annexée dès qu'ils seront connus.

L'avocat poursuivant insérera la fiche de renseignements à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite fiche.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente, ainsi que de toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété.

**L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans aucun recours possible contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de vente.**

#### **CERTIFICAT DE NUMEROTAGE**

Les certificats de numérotage et d'alignement seront déposés par adjonction au présent Cahier des Conditions de Vente à leur réception.

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Communauté de Communes MONTLUÇON COMMUNAUTE par le greffe du Tribunal Judiciaire. La réponse de la collectivité territoriale sera éventuellement annexée par insertion au présent cahier des conditions de ventes.

Les biens mis en vente étant situés dans une zone soumise au droit de préemption urbain ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 et notamment son article 108, le titre 1<sup>o</sup>/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 relatif aux « dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal » ainsi rédigé :

Article L 616 du code de la Construction et de l'Habitation :

*« En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.*

*La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public de l'habitat »*

## DROIT DE PREEMPTION DE L'OCCUPANT D'UN LOCAL A USAGE D'HABITATION

Il sera rappelé les dispositions de l'article 10 II de la Loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation :

*« Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel a lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication. A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire. »*

Aux termes de l'article 7 I du décret n°77-742 du 30 juin 1977, il est ajouté :

*« Lorsque la vente de l'appartement et de ses locaux accessoires a lieu par adjudication volontaire ou forcée, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence soit du vendeur ou du poursuivant, soit de leur mandataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication. Elle indique s'il y a une mise à prix ou non et, dans l'affirmative, elle en précise le montant. Elle indique les jour, lieu et heure de l'audience d'adjudication ainsi que le tribunal ou le notaire devant lequel elle se fera ; elle indique en outre que les enchères sont portées devant le tribunal par ministère d'avocat et reproduit*

*les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 susvisée.*

*Lorsque l'adjudication est reportée, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes prévus au précédent alinéa »*

### **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 les 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 l'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 1/20<sup>ème</sup>, 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.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Commissaires de Justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur ;

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant

avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

### **TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT**

L'administration du Trésor prétend user à l'encontre des adjudicataires de l'article 1929-4 du Code Général des Impôts, au bénéfice d'une jurisprudence déclarant l'adjudicataire d'immeuble solidairement tenu du paiement de la Taxe Locale d'Équipement (TPE) impayée notamment en cas de construction illicite.

### **REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX**

L'article R. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que : « *La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur.* »

L'article R. 331-2 précise que : « *Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.* »

Dans le cadre du présent dossier, il est convenu qu'en complément des émoluments tarifés, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à une rémunération pour toutes les diligences qui lui incombent en vertu des articles R. 331-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Les rétributions ci-dessus seront dues par privilège de frais de justice sur les fonds à répartir.

### **DISPOSITIONS FISCALES**

#### **1- Droits de mutation ou TVA**

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI)

A- Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B- Si la vente est soumise à la TVA :

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans

recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficieraient le débiteur ainsi.

- Le montant de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C- Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

- a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.
- b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2- Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège en hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.

## **AUDIENCE D'ORIENTATION**

**L'audience d'orientation aura lieu le 11 octobre 2024 à 9 heures.**

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**

La mise à prix des biens saisis est fixée à la somme de :

50.000,00 €

CINQUANTE MILLE EUROS

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

*« Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.*

*Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le Juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale. »*

### **ADJUDICATION**

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE de MONTLUÇON les biens et droits immobiliers ci-dessus décrits et la mise à prix mentionnée aux conditions particulières ci-dessus.

## **II - CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**



Annexe 1 de l'article 12 de Règlement Intérieur national de la profession d'avocat  
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, publiée par Décision du 24-04-2009 – J.O. 12 mai 2009,  
Adoptée par l'assemblée générale du Conseil National des Barreaux des 16 et 17 novembre 2018

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

### **Chapitre 1<sup>er</sup> : Dispositions générales**

#### **Article 1<sup>er</sup> – 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 – Etat de l'immeuble**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre 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, location et autres conventions**

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

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

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

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

#### Article 5 – Prémption 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 2<sup>ème</sup> : 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 3.000 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 ayant 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 3<sup>ème</sup> : 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 par l'intermédiaire de son avocat 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 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 présenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

#### Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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 de 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 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 – 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.

#### 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 4<sup>ème</sup> : 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 Publicité Foncière et de l'Enregistrement de MOULINS-YZEURE 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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble es loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

#### Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

#### Article 22 – Titres de propriété

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

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

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

#### Article 23 – Purge des inscriptions

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

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

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

#### Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1<sup>er</sup> rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 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 5<sup>ème</sup> : 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 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<sup>er</sup> 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.

Fait à MONTLUCON, le

Par Maître Joseph ROUDILLON, Avocat au Barreau de MONTLUCON.

## ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

- Relevé de propriété du 02/04/2024
- Fiche de Renseignements Sommaires Urgents du 05/04/2024
- Fiche de Renseignements Sommaires Urgents sur formalités du 10/07/2024
- Procès-Verbal de Description du ministère de la SELARL A.A.J., Etude de Commissaire de Justice à MONTLUCON (03100) en date du 09/07/2024
- Diagnostic assainissement en date du 31/07/2024