

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

C/

SCP FORTUNET & ASSOCIES, Avocat

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

C/

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON ;

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

I - CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

QUALITE DES PARTIES

Aux requête poursuites et diligences de :

Ayant pour Avocat Me Guillaume FORTUNET, membre de SCP FORTUNET ET ASSOCIES demeurant à AVIGNON, au domicile élu en son cabinet sis Hôtel Fortia de Montréal - 10 rue du Roi René -84000 AVIGNON, Avocat qui est constitué sur les poursuites d'expropriation devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON.

CONTRE :

Partie saisie

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

EN VERTU :

Le poursuivant a, suivant exploit du ministère de #vide#, Huissiers de Justice à #vide# (XXX), en date du,

Fait commandement à la partie saisie d'avoir à lui payer dans les huit jours, les sommes suivantes :

Sous réserve et sans préjudice 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.

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

1°) La constitution de Me Guillaume FORTUNET, membre de la SCP d'Avocats FORTUNET & ASSOCIES, Avocat au Barreau d'Avignon, y demeurant avec élection de domicile en son cabinet,

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

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

4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour 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, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale,

6°) 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....

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre,

8°) 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,

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance #vide##vide#, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, #vide# à #vide# #vide#,

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation,

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

(énonciation également, le cas échéant, des autres actes et jugements intervenus postérieurement)

Les parties saisies n'ayant pas satisfait à ce commandement, celui-ci a été publié au **XXX** le XXX.

Le XXX de XXX a délivré le XXX l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie,

(Cf état hypothécaire ci-annexée)

De même et par exploit en date du XXX, délivré suivant ministère de #vide##vide#, Huissier de Justice à #vide# (XXX), la poursuivante a fait délivrer à XXXX une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON, pour le **XXX à XXX heures**,

(cf assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance d'AVIGNON, en UN SEUL LOT,

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

X

DESCRIPTION DES BIENS

La description des biens et droit immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par #vide##vide#, Huissier de Justice à #vide# en date du XXX, ci-après (reproduit ou annexé)

(Cf. PV descriptif ci-annexé)

INDICATIONS CADASTRALES

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

OCCUPATION :

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation.

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 :

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

XXX

REGLEMENT DE COPROPRIETE :

SYNDIC :

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges ou feront l'objet d'un dire ultérieur,

(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)

CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

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

DROIT DE PREEMPTION

Il a été (ou sera) déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la Mairie de XXX. La réponse de la Mairie de XXX sera éventuellement annexée par dire au présent cahier des charges.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

DECHARGE DE RESPONSABILITE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé ou sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

(Loi Carrez, amiante, termites, plomb, diagnostic de performance énergétique...)

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,

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

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté,

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments,

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

AUDIENCE D'ORIENTATION - MISE A PRIX ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le **XXX à XXX heures**,

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

« 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 du Code des Procédures Civiles d'Exécution 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, »

L'adjudication aura lieu en UN SEUL LOT(s) sur la mise à prix ci-après indiquée :

XXX EUROS
XXX €

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente,

II - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1° - TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication (article L322-9 du Code des Procédures Civiles d'Exécution), sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé, ou des droits de substitution prévus aux articles 815-15, 815-16 et 815-18 du Code Civil,

Il est toutefois rappelé les dispositions de l'article L322-9 du Code des Procédures Civiles d'Exécution qui précise que "l'adjudicataire doit consigner le prix sur un compte séquestre ou à la Caisse des Dépôts et Consignations et payer les frais de la vente. Il ne peut, avant cette consignation et ce paiement, accomplir un acte de dispositions 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"

L'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication, 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, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, 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'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

ARTICLE 2 - SERVITUDES

L'adjudicataire, qu'il y ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de vente, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et 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 aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du Cahier des Conditions de la vente, la partie saisie ou les Créanciers,

ARTICLE 3 - ENTREE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance par la perception des loyers, si l'immeuble est loué en totalité ou en partie, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication et en cas de surenchère, à partir du premier terme qui suivra l'adjudication définitive. Si l'immeuble est libre d'occupation, il entrera en jouissance au jour de l'adjudication définitive. Toutefois, la prise de possession effective et la remise des clés sont subordonnées au paiement des frais prévisibles d'adjudication (frais préalables et postérieurs, droit proportionnel, frais de publication, TVA ou droit d'enregistrement). Il sera personnellement responsable de toutes dégradations ou changements de nature à en diminuer la valeur avant paiement de son prix et de ses accessoires,

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

En ce qui concerne l'expulsion du saisi et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à leur encontre, conformément à l'article L322-13 et à l'article R 322-64 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

En tout état de cause, l'expulsion ne pourra être poursuivie qu'après paiement du prix et des frais prévisibles d'adjudication (article R 322-64 Code Procédures Civiles d'Exécution).

ARTICLE 4 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les conditions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, dès la date du prononcé du jugement d'adjudication,

ARTICLE 5 - BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire sera tenu d'exécuter les locations existantes pour le temps qui restera à courir au moment de l'adjudication et sauf à donner congé, le tout suivant l'usage des lieux et la législation en vigueur,

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENT DIVERS

Si avant l'adjudication le Cahier des Conditions de vente fait connaître à quelle compagnie d'assurance l'immeuble est assuré, l'adjudicataire est tenu de se conformer aux prescriptions du Code des Assurances et notamment à l'article L.121-10. Si la somme pour laquelle l'immeuble est assuré est inférieure au prix d'adjudication, l'adjudicataire sera tenu de la faire réajuster à ce prix et d'en justifier dans la quinzaine de l'adjudication.

Si avant l'adjudication il n'est fait aucun dire faisant connaître à quelle compagnie d'assurance l'immeuble est assuré, l'adjudicataire sera tenu, dès l'adjudication définitive, de le faire assurer contre tous les risques et notamment l'incendie à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers inscrits à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

L'adjudicataire 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.

ARTICLE 7 - CONDIMONS DE PARTICIPATION AUX ENCHERES

Conformément aux dispositions des articles R 322-40 à R 322-49 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduits :

Article 322-40 :

Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat,

L'avocat doit être inscrit au barreau du Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Pour participer aux enchères, l'adjudicataire éventuel doit remettre à son avocat les renseignements d'identité s'il s'agit d'une personne physique et s'il s'agit d'une personne morale, ceux afférents à la réalité de son existence et des pouvoirs de l'organe qui la représente.

Il doit se conformer, en outre, à l'article 711 du Code de procédure civile, et, s'il ne doit pas assister personnellement à l'audience, signer un pouvoir spécial à son avocat.

Article R 322-41 :

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 ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix.

Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

Lorsque l'adjudicataire 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 R 322-42 :

Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant, et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

En sus de la consignation prévue à l'article 74 du décret, l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente,

Article R 322-43 :

Le Juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au deuxième alinéa de l'article L 322-6.

Article R 322-44 :

Les enchères sont pures et simples.

Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui précède.

Article R 322-45 :

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée. Le Juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Article R 322-46 :

L'Avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au Greffier l'identité de son mandant avant l'issue de l'audience.

Article R 322-47 :

A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le Juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

Article R 322-48 :

Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Article R 322-49 :

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'Avocat. Le Juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R.322-43.

ARTICLE 8 - SURENCHERE

Article R 322-50 :

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

Article R 322-51 :

A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente. (et du montant des frais taxés de la première adjudication et du montant approximatif des frais de surenchère)

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

A peine de caducité de la surenchère, l'avocat du surenchérisseur déposera à la CARPA du Barreau #vide##vide# le montant sus visé dans un délai de cinq jours. Le versement peut être remplacé par une caution bancaire.

Ces dispositions à l'exclusion de celles afférentes aux frais, ne concernent pas les créanciers à concurrence de leurs créances, ou leurs filiales s'il s'agit d'un établissement financier.

ARTICLE 9 - CONSIGNATION DU PRIX - SEQUESTRE

Conformément à l'article L322-9 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

"L'adjudicataire doit consigner le prix sur un compte séquestre ou à la Caisse des dépôts et consignations et payer les frais de la vente."

"Il ne peut avant cette consignation et ce paiement, 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"

Par ailleurs, conformément à l'article R322-56 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

*"Le versement au séquestre ou la consignation du prix à laquelle est tenue l'adjudicataire en application de l'article L.322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, doit être opérée **dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix ou sa consignation**"*

Passé le délai de 4 mois après le jugement d'adjudication, l'intérêt sera majoré de cinq points conformément au 1° alinéa de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier complété par l'article 15, titre II, de l'ordonnance n° 2006-461 du 21 juillet 2006,

Les fonds provenant de la vente seront déposés par l'avocat à la **CARPA, entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre désigné en qualité de SEQUESTRE**, en acompte et à valoir sur les frais de poursuite de vente et sur le prix d'adjudication,

S'il y a surenchère, le montant de la consignation ou de la caution bancaire sera restitué à l'adjudicataire surenchéri à première réquisition après validation de la surenchère,

Le versement du prix est effectué entre les mains du séquestre avec affectation spéciale et délégation expresse à la distribution à faire aux créanciers selon le rang auquel ils peuvent prétendre être réglés et subsidiairement à l'ancien propriétaire.

Le séquestre sera tenu au versement d'un intérêt versé par la CARPA, fixé par délibération du Conseil de l'Ordre, qui ne peut être inférieur à celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Une attestation indiquant le taux de l'intérêt en vigueur est délivrée par Mr le Bâtonnier sur simple demande. Les intérêts sont acquis aux créanciers et le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

En aucune façon le séquestre ne pourra être tenu pour responsable à l'égard de quiconque aux lieux et place de l'adjudicataire de l'inexécution de ce dernier de ses obligations résultant du présent cahier des conditions de vente ou de la loi.

L'adjudicataire aura la faculté de se soustraire à la consignation mais il ne pourra opposer sa créance en compensation totale ou partielle du prix qu'à ses risques et périls.

Il pourra le faire dans les cas suivants :

1 - S'il est créancier inscrit en premier rang au jour de l'adjudication,

2- S'il est titulaire d'un acte de cession d'une créance inscrite en premier rang, acte régulièrement publié à la Conservation des Hypothèques avant l'expiration du délai de 2 mois de paiement du prix.

Il sera tenu des intérêts de retard sur la partie du prix qui excèderait son règlement et serait due après compensation.

L'adjudicataire ne peut en aucun cas se prévaloir de la non délivrance de la copie exécutoire du titre de vente pour différer le paiement du prix.

ARTICLE 10 - FRAIS DE POURSUITES

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus de son prix et dans les vingt jours de l'adjudication définitive, la somme à laquelle auront été annoncés les déboursés faits pour parvenir à la vente et à l'adjudication des biens sus-désignés et dont le montant sera déclaré avant l'ouverture des enchères.

L'adjudicataire paiera également, dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix de l'adjudication, le montant des émoluments et déboursés fixés par le tarif en vigueur.

Le titre d'adjudication ne pourra être délivré par le Greffe du Tribunal qu'après la remise qui lui aura été faite de la quittance desdits déboursés et droits visés aux deux précédents alinéas, laquelle quittance demeurera annexée à la minute du jugement d'adjudication.

Dans le cas où plusieurs immeubles seront compris dans la même vente, les adjudicataires devront supporter, proportionnellement au prix de leurs adjudications respectives, tous les frais et droits dus à raison de la poursuite.

Si un immeuble est retiré de la vente, ou s'il ne trouve pas preneur dans le cas des ventes à la suite de liquidation de biens, les autres immeubles supporteront tous les frais faits.

En cas de surenchère sur un ou plusieurs lots, la contribution aux frais de la première vente sera établie d'après la première adjudication.

Les frais faits postérieurement seront l'objet d'une seconde répartition proportionnelle entre les adjudicataires des lots surenchérés s'ils ont fait l'objet d'une même publicité.

En cas de surenchère sur l'adjudication, les frais exposés par le poursuivant, l'adjudicataire surenchéri et le surenchérisseur et par toutes autres parties nécessaires dans l'instance de surenchère, seront à la charge de l'adjudicataire et supportés par lui en sus du prix de la seconde adjudication.

ARTICLE 11 - DROITS DE PREEMPTION

Aucun des droits de préemption institués par la loi au profit des indivisaires ou des locataires ne pourra être exercé sauf s'il est d'ordre public.

Il en est de même pour tout droit de préférence ou similaire institué conventionnellement.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un droit de préemption, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes consignées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné dans ce cas.

ARTICLE 12 - COADJUDICATAIRES

Si plusieurs personnes, physiques ou morales, se réunissent pour remporter l'adjudication, elles seront tenues solidairement au paiement du prix et de l'exécution pleine et entière de toutes les charges et conditions du présent cahier des conditions de vente.

ARTICLE 13 - REITERATION DES ENCHERES

A défaut par l'adjudicataire d'exécuter l'une des clauses et conditions du cahier des conditions de vente et de l'adjudication, de consigner son prix entre les mains du séquestre lorsqu'il en a l'obligation, le créancier poursuivant, un créancier inscrit ou le débiteur saisi, pourront faire remettre le bien en vente, aux conditions de la première vente forcée et selon les formes et conditions prescrites par les articles R 322-67 à R 322-72 inclus du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les différentes clauses du présent cahier des conditions de vente concernant l'entrée en jouissance, le paiement des frais et droits, le paiement du prix, les intérêts et la consignation entre les mains du séquestre sont applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

L'adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu'il a acquittées.

ARTICLE 14 - DELIVRANCE DU TITRE DE VENTE PUBLICATION

Conformément à l'article R 322-62 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, il sera délivré par le Greffier à chaque adjudicataire, le titre de vente consistant 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,

Dans les TROIS MOIS de l'adjudication, l'adjudicataire sera tenu, à ses frais, de procéder aux formalités de publicité du titre de vente.

Le titre de vente est publié au bureau des Hypothèques selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution,

Il devra également requérir l'état hypothécaire délivré sur formalité de publication du titre de vente aux fins de le remettre à la partie ayant poursuivi la vente et devant initier la procédure de distribution du prix.

Dans les deux mois de l'adjudication, l'avocat de l'adjudicataire sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi :

1°) de s'assurer que le jugement d'adjudication a bien été publié au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente,

2°) de notifier par acte de palais au poursuivant et à la partie saisie, si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité,

3°) de notifier par acte du palais au poursuivant l'état hypothécaire délivré sur formalité de publication du titre de vente,

Le tout aux frais de l'adjudicataire,

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, les avocats de la partie saisie, du poursuivant ou de tout créancier inscrit, pourront sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du jugement, le tout aux frais de l'adjudicataire.

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 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'adjudicataire, par acte du palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par le remboursement de ces frais.

Une inscription de privilège de vendeur pourra être prise, conformément aux dispositions légales, aux frais de l'adjudicataire,

ARTICLE 15 - TITRES DE PROPRIETE

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession le ou les titres de propriété du saisi, l'adjudicataire ne pourra en exiger aucun, mais peut se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires des expéditions ou extraits de tous actes concernant l'immeuble mis en vente.

ARTICLE 16 - PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE VENDU

Avant le paiement intégral du prix, l'adjudicataire 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 la réitération des enchères,

ARTICLE 17 - DISPOSITIONS FISCALES

Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-70 du CGI).

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels l'adjudication donnera lieu,

Si l'immeuble présentement vendu, hors taxes, est soumis au régime de la T.V.A., l'adjudicataire devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à décharge, en sus du prix d'adjudication, les droits découlant du régime de la T.V.A. dont ce dernier pourra être rendu redevable à raison de l'adjudication, compte tenu de ses droits à déduction, sauf pour l'adjudicataire 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'adjudicataire que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre le locataire.

La portion des droits applicables au temps antérieur à son entrée en jouissance, dans le cas où ils auraient été avancés par l'adjudicataire, sera retenue par lui sur le prix principal de son adjudication,

ARTICLE 18 - CLAUSE DE PAIEMENT PROVISIONNEL

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance,

Toutefois, ce paiement provisionnel interviendra sous déduction des frais prévisibles de la procédure de distribution du prix et du montant de la créance privilégiée du syndicat des co-propriétaires (résultant des dispositions de l'article 2374 du Code Civil), mentionnée dans l'opposition délivrée conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,

Les intérêts, frais et accessoires 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 produire sa créance et de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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 19 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution de la somme consignée par l'adjudicataire, augmentée des intérêts servis par le séquestre, sera poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur, aux articles R 331-1 à R 334-3 inclus du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

S'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires répondant aux conditions des articles ci-dessus, ils doivent, pour avoir paiement de leur créance, se conformer aux formalités prescrites par les articles R 332-1 à R 334-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 20 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance devant lequel la présente vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quelle que soit la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

ARTICLE 21 - ELECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son avocat qui se rendra adjudicataire,

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué en tête du présent Cahier des Conditions de Vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

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

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente, et ne pourra voir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur la réitération des enchères, les exploits d'offres réelles, et d'appel, et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu,

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause.

MISE A PRIX

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

Sur les biens et droits immobiliers suivant

En UN SEUL LOT et sur la MISE A PRIX de

XXX EUROS
XXX €

Le présent Cahier des Conditions de Vente rédigé par LA SCP FORTUNET & ASSOCIES

Avocat qui certifie exact l'état civil des parties tel qu'il figure à la suite de leurs nom et qualité,

Fait à Avignon, le XXXXXX

Guillaume FORTUNET