

LAETITIA GABORIT
AVOCAT AU BARREAU DE NICE
23 RUE MARECHAL JOFFRE, 06000 NICE

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE**

CREANCIER POURSUIVANT : Syndicat des copropriétaires de la RESIDENCE 45
RUE DE LA REPUBLIQUE

DEBITEUR ou PARTIE SAISI : 

DESIGNATION DU BIEN SAISI : Dans un ensemble immobilier situé résidence 45
rue de la République sise 45 Rue de la République à CASTELLAR, 06500, cadastré :
AA n° 146 et 147, lot n° 7 (ex lot 13 de la parcelle AA 147), un appartement à usage
d'habitation en duplex situé au premier étage du bâtiment, ayant son entrée par le 45
rue de la République, escalier gauche, comprenant : une pièce à l'entresol et une pièce
à l'étage. Le tout pour une surface de 41 m2 environ.

MISE A PRIX : 50.000 euros

CREANCIER INSCRIT : NON

AVIS SAFER : NON

AVIS MAIRIE DIA : Mairie de CASTELLAR, 1 Place Georges CLEMENCEAU 06500
CASTELLAR

DATE DEPOT AU GREFFE : 21 décembre 2020

DATE ASSIGNATION : 17 décembre 2020

NOM HUISSIER INSTRUMENTAIRE CDT : Maître Christophe VERCELLONE

DATE COMMANDEMENT : 18 septembre 2020

**DATE PUBLICATION COMMANDEMENT ET SES REFERENCES et N° DU
BUREAU DE LA PUBLICITE FONCIERE** : 26 octobre 2020, D 06 838, NICE Bureau 3

DATE AUDIENCE ORIENTATION

18 février 2021, 9 heures

CAHIER DES CONDITIONS

DE VENTE

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

Il comprend des conditions particulières (TITRE I) et des dispositions applicables au niveau national (TITRE II).

TITRE I : CONDITIONS PARTICULIERES

- Chapitre Ier : Qualité des parties
- Chapitre II : Faits, titres et procédure
- Chapitre III : Désignation des biens saisis
- Chapitre IV : Origine de propriété
- Chapitre V : Servitudes grevant l'immeuble
- Chapitre VI : Procès-verbal de description, baux et diagnostics des biens saisis
- Chapitre VI : Procès-verbal de description, baux et diagnostics des biens saisis
- Chapitre VII : Règlement de copropriété et état descriptif de division
- Chapitre VIII : Renseignement d'urbanisme
- Chapitre IX : Droit de préemption urbain
- Chapitre X : Transfert de propriété
- Chapitre XI : Reconnaissance de conseil donné et décharge de responsabilité
- Chapitre XII : Mise à prix
- Chapitre XIII : Consignation, séquestre, paiement du prix et frais de mainlevée
- Chapitre XIV : Rémunération du créancier poursuivant la distribution du prix
- Chapitre XV : Dispositions fiscales

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AU NIVEAU NATIONAL

- Chapitre Ier : Dispositions générales
- Chapitre II : Enchères
- Chapitre III : Vente
- Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente
- Chapitre V : Clauses spécifiques

ANNEXES

- Assignment
- État hypothécaire
- Acte antérieur
- Procès-verbal descriptif
- Diagnostics
- Relevé de propriété
- Plan cadastral
- Certificat d'urbanisme d'information

TITRE I : CONDITIONS PARTICULIERES

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de NICE, Juridiction de l'Exécution Immobilière, au Palais de Justice de ladite ville, sur saisie immobilière, au plus offrant et dernier enchérisseur, en un seul lot, les biens et droits immobiliers décrits au paragraphe « désignation des biens saisis ».

Chapitre Ier : Qualité des parties

A la requête du créancier poursuivant :

Le syndicat des copropriétaires de la résidence 45 rue de la République, sis 45 Rue de la République à 06500 CASTELLAR, représenté par son syndic en exercice le cabinet LVS dont le siège social est sis 13 Rue Prato BP 208 06500 MENTON, lui-même pris en la personne de son représentant légal domicilié es-qualité audit siège.

Ayant pour avocat constitué Maître Laetitia GABORIT, avocat au Barreau de NICE Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Agissant en vertu de :

La copie exécutoire d'un jugement exécutoire rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 4 décembre 2014 signifié le 07/01/2015, ayant donné lieu à certificat de non recours délivré le 10/02/2015.

Contre la partie saisie :

[REDACTED] le 15/01/1979 à SAINT SAULVE , demeurant :

- 45 Rue de la République 06500 CASTELLAR où étant et parlant à comme indiqué sur la feuille de signification
- Et chez Madame [REDACTED] au 51 Boulevard GUTENBERG à 06240 BEAUSOLEIL
- Et encore [REDACTED] à 06500 MENTON
- Et actuellement [REDACTED] à 06240 BEAUSOLEIL

Marié le 09 juillet 2011 sous le régime de la communauté légale, à défaut de contrat de mariage, à Madame Laetitia [REDACTED] née le 25 décembre 1973 à MONACO, demeurant [REDACTED] et encore [REDACTED] à 06500 MENTON et actuellement [REDACTED] à 06240 BEAUSOLEIL

Chapitre II : Faits, titres et procédure

1. Titre exécutoire

La vente a lieu en vertu de la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et définitif rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE en date du 4 décembre 2014 signifié le 07/01/2015, ayant donné lieu à certificat de non recours délivré le 10/02/2015.

2. Commandement de payer valant saisie et décompte des sommes dues

Un **commandement** de payer valant saisie immobilière contenant les énonciations prescrites par les dispositions de l'article R 312-3 du Code des procédures civiles d'exécution a été signifié à [REDACTED] [REDACTED] suivant acte en date du **18/09/2020** délivré par Maître VERCELLONE, Huissier de Justice, **régulièrement publié** au fichier immobilier de NICE 3 le **26/10/2020**, d'avoir à régler les sommes suivantes :

- **Montant de la créance au principal : 35.610,68 euros ;**
- **Montant des dommages et intérêts : 850 euros ;**
- **Montant des frais au titre de l'article 700 : 2.000 euros ;**
- **Montant des frais et dépens : 4.693,13 euros ;**
- **Intérêts échus (pour mémoire) : 10.363,42 euros ;**
- **Taux d'intérêt : légal majoré de 5 points (soit un taux d'intérêt à 5,90 % au 08/08/2019) ;**
- **Total dû (sauf mémoire) : 53.517,23 euros.**

Outre le coût du commandement et sous réserve et sans préjudice de tous autres droits, actions, frais et accessoires non comptabilisés, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Un état hypothécaire a été délivré sur publication de ce commandement de payer valant saisie par le bureau du service de la publicité foncière de NICE 3 certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie (cf état hypothécaire ci-annexé).

3. Autres actes et jugements intervenus postérieurement

Postérieurement au commandement, est également intervenue :

- **une assignation à comparaître** à l'audience d'orientation de Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NICE signifiée à M. [REDACTED]

4. Audience d'orientation

L'audience d'orientation aura lieu

11 février 2021 à 09h00

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution, à 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.

Chapitre III : Désignation des biens saisis

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de NICE, en un seul lot des biens et droits immobiliers visés au commandement sus-

indiqué et 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 réserves, à savoir :

Dans un ensemble immobilier situé Résidence 45 Rue de la République, sise 45 Rue de la République à CASTELLAR 06500, cadastré :

Section et N°	Lieudit	Contenance
AA N°146 et 147	CASTELLAR	96 ca

Désignation des lots :

Lot N° 7 (ex lot 13 de la parcelle AA 147) :

Un appartement à usage d'habitation en duplex situé au premier étage du bâtiment, ayant son entrée par le 45 rue de la République, escalier gauche, comprenant : une pièce à l'entresol et une pièce à l'étage. Le tout pour une surface de 41 m² environ ;

Et les cent trente-sept millièmes (137/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes ;

Et les cent seize millièmes (116/1000èmes) des charges spéciales au hall principal ;

Et les sept cent cinquante-quatre millièmes (754/1000èmes) des charges spéciales à l'escalier gauche.

Telles que les parties se trouvent décrites et déterminées dans le règlement de copropriété et dans ses éventuels modificatifs ci-après visés.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes les 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.

Chapitre IV : Origine de propriété

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

Ces biens et droits immobiliers appartiennent en toute propriété à M. [REDACTED] pour les avoir acquis de :

Monsieur José [REDACTED] terme d'un acte de VENTE reçu par Maître Jean-Louis FONTAINE en date du 04/07/2007 publié le 25/07/2007 au Service de la publicité foncière de NICE 3 volume 2007 P numéro 3207 (cf acte antérieur ci-annexé).

Comme stipulé dans l'acte d'acquisition et l'état hors formalité, le propriétaire ayant vendu à M. [REDACTED], était lui-même devenu propriétaire suite aux faits et actes suivants :

Originellement, lesdits biens appartenait indivisément à M. [REDACTED] et M. [REDACTED] SOLDANO et Monsieur [REDACTED] SOLDANO, tous deux ci-après nommés, qualifiés et domiciliés pour les avoirs recueillis dans la succession de M. [REDACTED] MORE, veuve de M. [REDACTED] SOLDANO, décédée à CASTELLAR (06), le 5 avril 1915, ainsi déclaré.

Décès de Monsieur C [REDACTED]

Monsieur C [REDACTED] SOLDANO, son vivant cultivateur, demeurant à CASTELLAR, époux de Madame [REDACTED], est décédée à CCASTELLART, le 25 août 1916, laissant pour recueillir sa succession :

- Madame [REDACTED], née à CASTELLAR le 20 novembre 1871, son épouse, avec laquelle il s'était marié sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage ayant précédé leur union célébrée à la Marie de CASTELLAR le 25 novembre 1893, Usufruitière légale du quart des biens composant sa succession,
- Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou chacun pour moitié : [REDACTED] Joseph SOLDANO et Joseph Baptiste SOLDANO, ses deux enfants mineurs issus de son union a [REDACTED], sa veuve.

Précision étant ici faite que Madame [REDACTED] HERMAN, veuve de Monsieur Charles Félix [REDACTED], susnommée, est décédée en son domicile à CASTELLAR (06), le 29 avril 1949, et l'usufruit auquel elle avait droit s'est de ce fait trouvé éteint.

Décès de Monsieur Michel [REDACTED]

Monsieur Michel J [REDACTED] en son vivant ecclésiastique, célibataire, demeurant à MENTON (06), 5 impasse des Capucins, né à CASTELLAR, le 22 novembre 1867, est décédé à MPENTON (06) 13 place Saint Julien, où il se trouvait momentanément le 25 décembre 1939, laissant pour seuls héritiers :

- Messieurs Michel [REDACTED] et Jo [REDACTED]
Ses deux neveux, venant à sa succession par représentation de leur père Monsieur [REDACTED] [REDACTED] père germain du défunt, prédécédé.
Ainsi que ces faits et qualités sont constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître PIERRAT, notaire à BEAUSOLEIL (06), le 24 mai 1941.

Décès de Monsieur Michel Joseph Etienne SOLDANO

Monsieur M [REDACTED] en son vivant retraité et demeurant à MENTON (06500) 22 Rue Guyau, né à CASTELLAR (06500), le 16 avril 1910, célibataire, est décédé à MENTON (06500) Rue Paul Morrillot où il se trouvait momentanément, le 22 juin 1990, laissant pour recueillir sa succession à défaut d'ascendants, de descendants légitimes ou naturels, d'enfants adoptifs ou d'enfants ayant fait l'objet d'une légitimation adoptive, ou de descendants d'eux :

Monsieur J [REDACTED] si-après nommé, qualifié et domicilié
Son frère germain, comme étant issu avec lui de l'union de Monsieur C [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] parents prédécédés, habile à se dire et porter seule héritier de droit du défunt pour le tout.

OBSERVATION étant ici faite que Monsieur Joseph SOLDANO est depuis décédé en date du 25 octobre 2002 à MENTON.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par le Notaire soussigné le 30 mars 2004.

Décès de Monsieur Michel Benoit SOLDANO

Joseph Daphné BOLLANO, en son vivant retraité, demeurant à MENTON (06500) 22 Rue Guyan, né à CASTELLAR (06500), le 4 décembre 1912, veuf non remarié de **Madame Germaine BOLLANO**, est décédé à MENTON (06500) rue Paul Morillot, le 25 octobre 2002, laissant pour habile à se dire et porter héritier :

Monsieur **J. BOLLANO**, vendeur aux présentes,

Son FILS issu de son union avec Madame Germaine **BOLLANO**, son épouse décédée le 09 juillet 2002.

L'acte de notoriété constatant cette dévolution successorale a été reçu par le Notaire soussigné le 26 décembre 2003.

L'ATTESTATION de PROPRIETE après les décès de **Monsieur Michel Joseph Philipe BOLLANO** et **Monsieur J. BOLLANO**, a été établie suivant acte reçu par Maître FONTAINE, Notaire, le 04 juillet 2007, au troisième bureau des hypothèques de NICE. Audit acte, ledit bien a été évalué à CINQUANTE MILLE EUROS (50.000 EUR).

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé contre le créancier poursuivant ni les avocats ou huissiers ayant participé à la saisie immobilière.

Chapitre V : Servitudes grevant l'immeuble

Aucune servitude, active ou passive, ne greève les biens saisis, à l'exception de celles visées dans le certificat d'urbanisme annexé aux présentes et auquel il convient de se reporter. Si de telles servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par voie de conclusions.

Les adjudicataires pourront également se référer à l'acte antérieur ainsi qu'au certificat d'urbanisme ci-annexés (cf acte antérieur et certificat d'urbanisme ci-annexé).

L'adjudicataire jouira, qu'il y ait ou non déclaration dans le présent cahier des conditions de vente ou dans les dires annexés, des servitudes actives et souffrira les servitudes passives occultes ou apparentes, telles qu'elles résultent des règlements et lois en vigueur, de la situation des biens, des contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur nature ou leur origine, sans aucun recours possible contre les parties à la procédure et leurs mandataires, Avocats ou Huissiers.

Chapitre VI : Procès-verbal de description, baux et diagnostics des biens saisis

La description et l'occupation des biens et droits immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par Maître Christophe VERCELLONE, Huissier de Justice en date du 16/10/2020 (cf PV descriptif ci-annexé).

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conditions d'occupation du bien mis en vente et notamment des baux en cours, pour le temps qui restera à courir.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé contre le poursuivant ou l'avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des charges.

Il résulte du PV descriptif qu'un cabinet de diagnostiqueur assistait l'huissier lors de ses opérations. Il a donc été établi (cf copie des diagnostics ci-annexée) :

- l'attestation de surface LOI CARREZ ;
- les rapports amiante, termites ;
- le diagnostic de performance énergétique ;
- l'état des risques naturels et technologiques ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité ;
- le constat des risques d'exposition au plomb ;

- l'état intérieur de gaz...

Les adjudicataires devront faire leur affaire personnelle des conclusions de ces rapports. Aucun recours de ce chef, ni de tout autre chef relatif à l'état de l'immeuble ne pourra être exercé à l'encontre du créancier poursuivant la vente ni à l'encontre de ses avocats ou huissiers de justice.

S'agissant des diagnostics, les adjudicataires pourront également se référer à l'acte antérieur ci-annexé pour avoir une vision de la situation antérieure (cf acte antérieur ci-annexé).

Chapitre VII : Règlement de copropriété et état descriptif de division

1. Publication(s)

Ledit immeuble est soumis au régime de la copropriété et a fait l'objet :

- D'un état descriptif de division publié le 08/08/1984 Vol. 2691-14 ;
- D'un PV du cadastre publié le 01/03/1995 Vol. 95P-829 ;
- D'un modificatif publié le 05/09/2007 Vol. 2007P-3787, régularisé par acte publié le 23/10/2007 Vol. 2007D-7637 ;
- D'un état descriptif de division du 28/01/2016 emportant réunification des deux copropriétés sises sur la commune de CASTELLA section AA n°146 et AA n°147 publié le 19/04/2016 Vol. 2016P-1271.

Il est précisé qu'un courrier a été adressé au syndic en vue d'obtenir un état daté conforme aux dispositions de l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que les documents visés à l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation. S'il y a lieu, sa réponse et les documents y annexés sont insérées en annexe au présent cahier des conditions de vente (cf annexes) ou y seront ajoutées ultérieurement par voie de conclusions.

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

L'attention de l'adjudicataire éventuel est portée sur le fait que si le règlement de copropriété et l'état descriptif de division sont antérieurs à la Loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété modifiée par la Loi du 31 décembre 1985, et si aucun modificatif n'est intervenu depuis, ils peuvent être non conformes aux dispositions légales en vigueur.

En pareil cas, l'adjudicataire fera son affaire personnelle pour, éventuellement, rendre le règlement de copropriété et l'état descriptif de division conforme aux dispositions légales en vigueur. Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du créancier poursuivant ou de ses mandataires, Avocats ou Huissiers.

2. Charges de copropriété

L'adjudicataire acquittera à compter du jour de l'adjudication, les charges et contributions de toute nature, auxquelles lesdites parties d'immeuble sont ou pourront être assujetties. En application des dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation qui autorise l'insertion d'une telle clause, il est également expressément prévu que l'adjudicataire paiera l'arriéré des charges de copropriété qui sont dus par le débiteur saisi à la date de l'adjudication (cf état daté) (Cass. 2^e civ. 7-7-2011 n°10-13.913).

3. Notification et avis de mutation

Il est rappelé que dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic, dès que la sentence d'adjudication est définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire (Décret n°67-223 du 17-3-1967, art. 6 et 63).

En outre, dès la vente devenue définitive, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 devra être notifié au syndic de copropriété par l'Avocat poursuivant, qui indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier à son domicile.

Chapitre VIII : Renseignement d'urbanisme

A titre informatif, un relevé de propriété, un plan cadastral et un certificat d'urbanisme d'information sont annexés au présent cahier des conditions de vente (cf annexes).

Il résulte de ce certificat d'urbanisme que le terrain est soumis à des servitudes d'utilité publique, des dispositions d'urbanisme et des prescriptions particulières auxquelles l'acquéreur doit se reporter (cf certificat d'urbanisme).

En tout état de cause, l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation des biens au regard des dispositions d'urbanisme et des servitudes administratives. Les adjudicataires éventuels devront donc se renseigner, préalablement à l'adjudication, auprès de toute administration pour connaître la situation des biens mis en vente en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du créancier poursuivant la vente ni à l'encontre de ses avocats ou huissiers de justice.

Chapitre IX : Droit de préemption urbain

Il est précisé à l'adjudicataire que si le bien est situé dans le périmètre d'un droit de préemption urbain, l'administration pourra faire jouer son droit de préemption.

En outre, selon les dispositions de l'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 d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

Chapitre X : Transfert de propriété

L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé.

Chapitre XI : Reconnaissance de conseil donné et décharge de responsabilité

L'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve. L'adjudicataire, en se portant acquéreur, reconnaît donc avoir été suffisamment et parfaitement informé sur la situation du bien par les visites qu'il en a faites et par les présentes clauses du cahier des conditions de vente.

Toutes les indications 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, sa responsabilité ne pourra être recherchée à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

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 ou huissier, lesquels déclinent toute responsabilité en cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^{ème}, origine de propriété ou autres 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 avoir pris tous les renseignements auprès des services compétents et notamment des services d'urbanisme. L'adjudicataire ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

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.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de tout vice, charge, impôt ou taxe qui seraient révélés et de toute action, expulsion ou indemnité d'occupation qui s'avèreraient nécessaires et plus généralement de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

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.

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.

Chapitre XII : Mise à prix

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

50.000,00 € (cinquante mille euros)

Il est rappelé 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 (Code des procédures civiles d'exécution art. L.322-6).

Chapitre XIII : Consignation, séquestre, paiement du prix et frais de mainlevée

1. Consignation

Il est précisé que les éventuels adjudicataires devront, avant de porter les enchères, consigner entre les mains de l'Avocat chargé par eux d'enchérir une somme représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000 € (CPCE, art. R. 322-41).

2. Séquestre et paiement du prix

L'adjudicataire devra verser le prix sur un compte séquestre ou le consigner auprès de la Caisse des dépôts et consignations et payer les frais de la vente. Il ne peut, avant le versement ou la consignation et le 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 (CPCE, art. L. 322-9).

Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L. 322-12 est opéré 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'au versement complet du prix ou sa consignation (CPC, art. 322-56).

Ce versement 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.

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

Tous les droits et taxes qui seront perçus sur la vente sont à la charge exclusive de l'adjudicataire en sus du prix. Pour le cas où les biens adjugés seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, le prix d'adjudication est fixé hors taxe. La taxe exigible en raison de la mutation devra être acquittée par l'adjudicataire en sus de son prix. Elle devra être versée directement par l'adjudicataire au Trésor, en cas de défaillance du vendeur.

3. Frais de mainlevée

Si aucune procédure d'ordre ou de distribution du prix n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant le bien.

Chapitre XIV : Rémunération du créancier poursuivant la distribution du prix

L'article R. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution précise 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 dépens et émoluments dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à un honoraire 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.

1. Dépens et émoluments

La rémunération des avocats est comprise dans les dépens, dans la mesure où elle est réglementée, y compris les droits de plaidoirie (CPC, art. 695, 7°).

Les émoluments tarifés seront dus à l'avocat du créancier poursuivant conformément aux textes en vigueur.

La rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée par priorité sur les fonds à répartir. Les parties conviennent de conférer à la rétribution de l'avocat poursuivant la distribution du prix un caractère prioritaire et acceptent que chaque créancier lui cède son rang des inscriptions et toutes contestations relatives à cette clause devra être élevée avant l'audience d'orientation dans les formes et délais visés aux articles R. 311-5 et R. 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution.

Chapitre XV : Dispositions fiscales

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer le régime fiscal auquel la vente est soumise ainsi que les conséquences qui en résultent, eu égard notamment à la situation du bien, à la qualité de l'acquéreur (marchand de bien ou particulier notamment) et à la nature des droits à payer (plus-value, droits de mutation ou TVA notamment).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AU NIVEAU NATIONAL

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3 – 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, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 13 – Désignation du séquestre

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

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

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

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

Article 14 – Vente 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 des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions

de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 – Vente forcée

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 17 – Droits de mutation

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa

décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

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.

Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun 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 – Purgé des inscriptions

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

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375-1° du code civil.

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Fait à Nice, le 14/12/2020., Maître Laetitia GABORIT



ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

- Assignation délivrée au débiteur
- État hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement
- Acte antérieur
- Procès-verbal descriptif
- Diagnostics
- Relevé de propriété
- Plan cadastral
- Certificat d'urbanisme d'information
- Etat daté