

VENTE SUR SAISIE-IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et Conditions auxquelles il sera procédé à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de grande instance de DIEPPE, Palais de Justice, Square Carnot, à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur et à l'extinction des enchères des biens ci-après désignés :

DISPOSITIONS PARTICULIERES

EXPOSE PRELIMINAIRE

La vente concerne :

Un bien sis COMMUNE DE GAILLEFONTAINE

44 Route de Neufchâtel – Hameau de Saint Maurice

Les biens et droits consistant en :

Une maison d'habitation divisée en cuisine avec cheminée, deux chambres, caves, cabinet de toilettes, WC, à la suite étable, garage, poulailler, buanderie, remise, cellier, grange,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section A N°20, lieudit "La Plaine Saint Maurice" (verger) pour 0 ha 37 a 45 ca

Section A N°21, lieudit "La Plaine Saint Maurice" (sol et maison) pour 2 a 65 ca

Section A N°435, lieudit "La Plaine Saint Maurice" (jardin) pour 2 a 10 ca

Saisie à l'encontre de :

1°) **Monsieur Christophe Michel Alain POYER**, barman, né le 23 décembre 1971 à DIEPPE (Seine-Maritime), de nationalité française, époux de Madame Aïcha MELLAK, demeurant 44 Route de Neufchâtel, Plaine Saint Maurice – 76870 GAILLEFONTAINE-,

ET :

2°) Madame Aïcha MELLAK, **hôtesse d'accueil**, née le 7 février 1973 à OULAD SIDI BENDAOUD-SETTAT (MAROC), de nationalité marocaine, épouse de Monsieur **Christophe POYER**, demeurant 44 Route de Neufchâtel, Plaine Saint Maurice – 76870 GAILLEFONTAINE-,

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La Banque Postale, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 2.342.454.090 €uros, dont le siège social est situé 115 Rue de Sèvres – 75275 PARIS Cédex 6, immatriculée au registre du commerce et des sociétés Paris sous le numéro 421 100 645, venant aux droits de la Poste en vertu des dispositions du Paragraphe II de l'article 16 de la Loi n°2005-516 du 20 mai 2005 et en application du décret n°2005-1068 du 30 août 2005, représentée par Monsieur Christophe GAUDÉ, ès-qualité de Directeur du Centre National du Crédit de La Banque Postale,

Ayant pour Avocat la SCP Benoît DAKIN, avocat au Barreau de DIEPPE, demeurant ladite Ville, 16 Rue Claude Groulard (Tél. 02.32.14.00.09. – Fax 02.35.82.46.01.), laquelle se constitue sur la présente assignation et ses suites.

Suivant commandement du ministère de la SCP DIVERRES LEFEBVRE & GRENET, Huissiers de Justice à 73270 NEUFCHATEL EN BRAY, 2 Rue du Marché, en date du 20 novembre 2009,

En vertu et pour l'exécution de :

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte notarié du ministère de Maître Jean-François MANTEL, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean-François MANTEL et Christine ROUSSELIN-DISARBOIS, notaires associés", notaire à GOURNAY EN BRAY, en date du **28 octobre 2004** pour lequel Monsieur Christophe POYER et Madame Aïcha MELLAK, son épouse, se sont reconnus débiteurs envers la POSTE, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui La Banque Postale, des sommes de :

- Prêt de 1.251 €, stipulé remboursable en 180 mois, productif d'intérêts au taux de 3,31% l'an,
 - Prêt de 77.773 € stipulé remboursable en 24 mois, productif d'intérêts au taux de 4,30% l'an,
- Pour avoir paiement de la somme de la somme de **84.551, 81 €** se décomposant comme suit :

Prêt n°2004100293J00001 de 1.251 €

- capital restant dû	950, 41 €
- intérêts de retard dus sur le principal du jour de la déchéance du terme au 26.10.2009 au taux contractuel de 3,31%	21, 63 €
- intérêts de retard dus sur le principal du 27.10.2009 jusqu'à la date effective de règlement au taux contractuel de 3,31%	mémoire

Total des sommes dues au 26.10.2009 outre mémoire	972, 04 €

Prêt n°2004100293J00002 de 77.773 €

- Echéances échues impayées à la déchéance du terme	1.880, 26 €
- Capital restant dû	74.084, 65 €
- intérêts de retard dus sur le principal du jour de la déchéance du terme au 26.10.2009 au taux contractuel de 4,30%	2.246, 27 €
- intérêts de retard dus sur le principal du 27.10.2009 jusqu'à la date effective de règlement au taux contractuel de 4,30%	mémoire

Total des sommes dues au 26.10.2009 outre mémoire	78.211, 18 €

TOTAL GLOBAL DES SOMMES DUES AU 26.10.2009

Outre les intérêts et frais jusqu'à parfait règlement **84.551, 81 €**

Le coût du 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 et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article 15 du Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006, c'est-à-dire:

- 1°) La constitution de la **SCP Benoît DAKIN**, Avocat au Barreau de DIEPPE, y demeurant 16 Rue Claude Groulard – BP N°131 -, 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 d'un mois, 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 Bureau de la Conservation des hypothèques de NEUFCHATEL EN BRAY ;
- 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 de DIEPPE, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Square Carnot,

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.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Bureau de la Conservation des Hypothèques de NEUFCHATEL-EN-BRAY le 2 décembre 2009 volume 2009S N°19.

Le Bureau de la Conservation des Hypothèques de NEUFCHATEL EN BRAY a délivré le 3 décembre 2009 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 18 janvier 2010 délivré par la SCP DIVERRES LEFEBVRE & GRENET, Huissiers de Justice à NEUFCHATEL-EN-BRAY, la BANQUE POSTALE a fait délivrer à Monsieur Christophe POYER et à Madame Aïcha MELLAK épouse POYER assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de DIEPPE pour le mercredi 31 mars 2010 à 9HH00.

(Cf assignation ci-annexée)

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de DIEPPE en un LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué:

COMMUNE DE GAILLEFONTAINE

Sis 44 Route de Neufchâtel – Hameau de Saint Maurice

Les biens et droits consistant en :

Une maison d'habitation divisée en cuisine avec cheminée, deux chambres, caves, cabinet de toilettes, WC, à la suite étable, garage, poulailler, buanderie, remise, cellier, grange,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section A N°20, lieudit "La Plaine Saint Maurice" (verger) pour 0 ha 37 a 45 ca

Section A N°21, lieudit "La Plaine Saint Maurice" (sol et maison) pour 2 a 65 ca

Section A N°435, lieudit "La Plaine Saint Maurice" (jardin) pour 2 a 10 ca

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.

La SCP DIVERRES LEFEBVRE & GRENET, huissiers de Justice à NEUFCHATEL-EN-BRAY, a établi un procès-verbal de description annexé au présent cahier des conditions de la vente.

La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée par le Centre des Impôts Foncier.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX – ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le mercredi **31 mars 2010 à 9 H 00.**

L'adjudication aura lieu en un seul lot sur la mise à prix ci-après indiquée :

QUARANTE CINQ MILLE (50.000€), fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT

des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, art. 258)

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Monsieur Christophe POYER et Madame Aïcha MELLAK épouse POYER pour l'avoir acquis des consorts DESCHAMPS aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François MANTEL, notaire GOURNAY EN BRAY, le 28 octobre 2004 dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de Neufchâtel-en-Bray le 16 décembre 2004 volume 2004P N°3622.

AUTRES CLAUSES

Les biens mis en vente sont occupés par Monsieur et Madame Christophe POYER.

Cette indication est donnée sans garantie de la situation de l'immeuble au moment de la vente.

Au cas où l'immeuble serait occupé lors de la vente, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

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.

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du code civil et le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 49 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduit :

Article 49 :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil 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.

ARTICLE 3 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPAD, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article 2214 du code civil.

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

L'intervention du séquestre prévue au présent article est uniquement destinée à garantir au profit des vendeurs et des créanciers inscrits la conservation du prix leur revenant. Le séquestre ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de représenter en temps voulu la somme consignée. La mission de séquestre ne donne lieu à aucun émolument.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS CONCERNANT LE PRIX DE VENTE

VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE – CONSIGNATION DU PRIX

Articles 53 à 58 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

S'il y est autorisé, le débiteur devra accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

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

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, seront consignés entre les mains du séquestre désigné, ils produiront intérêts dans les termes prévus à l'article 4 ci-dessous, et seront acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels seront ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, seront versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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'assurera que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il aura fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constatera la vente que lorsque ces conditions seront remplies. A défaut, il ordonnera la vente forcée.

VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE - INTERETS

Articles 59 à 62 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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

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

ARTICLE 5 – 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.

Il sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.

ARTICLE 6 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyers ou à fermage et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la loi, toutes contestations avec les locataires, fermiers ou occupants lui demeureront personnelles.

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

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

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

ARTICLE 7 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Il est rappelé notamment que le titre 1^o du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation comporte en son chapitre 6 intitulé "Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal." dont l'Article L 616 ainsi libellé : "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."

ARTICLE 8 – 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, il paiera, s'il y a lieu, toutes les primes et les droits venant à échéance à compter de la 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 le prononcé de la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, les dégâts des eaux, la responsabilité civile auprès d'une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 2214 du code civil à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts, à l'effet de quoi la vente en vaudra délégation et transport à leur profit.

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 9 – SERVITUDES – URBANISME - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

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 y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques, et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme 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, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges.

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

ARTICLE 10 - TRANSMISSION DE PROPRIETE – PROBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de 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 11 - ENTREE EN JOUISSANCE

Conformément aux dispositions de l'article 2211 du code civil, l'adjudicataire ne pourra avant la consignation du prix et le paiement des frais de la vente, 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.

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location, selon le paragraphe « a » ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe « b » du présent article.

Le cas échéant, l'acquéreur sera tenu de notifier au locataire éventuel son nom ou sa dénomination et son domicile ou siège social, ainsi que le cas échéant, ceux de son mandataire.

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, sans aucun recours envers qui que ce soit, notamment pour les dommages et intérêts et indemnités d'occupation qui pourraient être sollicités en réparation du préjudice né de l'indisponibilité ou de la dégradation des biens vendus du fait d'une telle occupation.

L'acquéreur pourra mettre à exécution le titre d'expulsion dont il disposera 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 12 - 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 13 - TITRES DE PROPRIETE

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

ARTICLE 14 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS – INDIVISIBILITE ENTRE LES HERITIERS

Les coacquéreurs et leurs ayants droit sur le même lot seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Il en sera ainsi :

1. Si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir ;
2. Si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire (ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées) décéderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

ARTICLE 15 - 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.

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

ARTICLE 16 - LES ENCHERES

RECEPTION DES ENCHERES

Articles 73 à 82 du décret n°2006-936 du 27 Juillet 2006.

Les enchères ne seront 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.

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

En sus de la consignation prévue à l'article 74, 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.

GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fera remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné au présent cahier des conditions de vente représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée sera acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

LA SURENCHERE

Articles 94 à 99 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

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

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

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

L'acquéreur sur surenchère devra 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.

Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur ou, à son défaut, du créancier poursuivant, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Le jour de l'audience, les enchères seront reprises sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

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

ARTICLE 17 - FORMALITES APRES L'ADJUDICATION

CONSIGNATION DU PRIX

INTERETS

PAIEMENT DU PRIX

Ainsi que stipulé à l'article 4 du présent cahier des conditions de vente, l'adjudicataire devra procéder au paiement du prix et des frais taxés dans les deux mois de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, ainsi qu'il est prescrit par les articles 83 et 100 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

A défaut de consignation du prix de vente dans le délai de deux mois, celui-ci sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Si le prix n'est pas versé dans le délai de trois mois, le taux de l'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai.

Si l'adjudicataire est premier créancier inscrit ou venant en rang utile au vu de l'état ordonné des créances, il n'est obligé, ni à ce paiement, ni à cette consignation à due concurrence du montant principal dudit état.

Si le prix est consigné dans les 45 jours de l'adjudication définitive, la notification qui leur en sera faite interdira à l'avocat poursuivant de prendre l'inscription de privilège du vendeur. S'il est consigné au-delà, l'adjudicataire paiera, outre les frais ordinaires, le coût de l'expédition levée de la sentence et de l'inscription prise du privilège, y compris les émoluments de l'avocat rédacteur du bordereau.

PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai de 3 jours 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 et puis généralement tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels donneront lieu l'adjudication.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de 3 jours à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

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.

Dans les cas exceptionnels, prévus par l'article 285 3° du C.G.I. où la loi met la T.V.A. à la charge de l'acquéreur (vente de certains terrains à bâtir notamment), celui-ci paiera la T.V.A. en sus de son prix.

Dans tous les autres cas où la TVA est due par le vendeur ou un tiers, il appartiendra au vendeur dans le délai de dix jours à compter de l'adjudication définitive, de déposer entre les mains de l'Inspecteur des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, la déclaration qui permettra la liquidation de la T.V.A., cette déclaration devant s'accompagner de toutes les pièces justificatives.

A défaut par le vendeur de satisfaire à cette obligation, l'adjudicataire règlera en sus du prix le montant de cette dernière d'ordre et pour le compte du saisi ou du vendeur et compte tenu de ses droits à déduction, le tout sans recours possible contre la partie saisissante, le vendeur ou son Conseil.

Si lors de la distribution amiable ou par voie de distribution judiciaire du prix d'adjudication, le règlement des créances inscrites absorbe l'intégralité du prix ou ne laisse par une somme suffisante pour permettre le règlement intégral de la T.V.A., cette taxe sera réputée avoir été payée par l'acquéreur en l'acquit de son vendeur auprès de qui il pourra en recouvrer le montant par toutes les voies de droit, bénéficiant pour l'exercice de cette action en répétition du privilège de l'article 1926 C.G.I. comme subrogé dans le bénéfice du privilège du Trésor, conformément aux dispositions de l'article 1250 C. Civ.

L'adjudicataire devra, au moment du règlement de la taxe, se faire délivrer par le Receveur des Impôts une quittance subrogative.

A défaut d'acquitter la T.V.A. avant enregistrement, l'adjudicataire sera redevable en sus du prix du droit d'enregistrement dû en matière de vente immobilière.

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 - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

DELIVRANCE 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 :

1. de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
2. 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.

PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang mentionné dans l'état ordonné pourra demander au juge de l'exécution par l'intermédiaire de son avocat le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal sous déduction des frais prévisibles de distribution du prix et de radiation des inscriptions, dans la limite des fonds séquestrés

A l'appui de sa demande, il devra fournir :

- Un état hypothécaire datant de moins de trois mois ou la copie de l'état sur publication de la sentence d'adjudication.
- En cas de vente de lots en copropriété :
 - La justification d'un certificat émanant du syndic, de moins d'un mois de date attestant que les lots vendus sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat, ou à défaut, la justification par l'Avocat poursuivant de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la loi 94-624 du 21 Juillet 1994).
 - La justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie, ainsi qu'à toute personne ou organisme pouvant bénéficier d'un privilège, laquelle notification devra rappeler que les intéressés disposeront d'un délai de quinze jours pour s'opposer au règlement par le séquestre.
 - En l'absence de certificat du syndic, ou d'avis de mutation tel qu'énoncé ci-dessus, la demande de règlement provisionnel sera en outre adressée au syndic de copropriété et devra comporter avis de mutation conforme aux dispositions de l'article 20 de la loi précitée.

En cas d'opposition régulière du syndic de copropriété faite par acte extrajudiciaire, le règlement provisionnel ne pourra intervenir que sous déduction du montant de l'opposition.

- Une caution bancaire, sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé.
- Un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.
- Si le débiteur saisi est commerçant ou une Société civile, le séquestre devra également exiger la production d'un extrait du Registre du Commerce et des Sociétés attestant que l'intéressé n'est pas en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

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

L'attribution définitive de la somme réglée par le séquestre n'interviendra que dans le cadre des procédures prévues par la loi.

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 règlement opéré par le séquestre.

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.

DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

L'avocat de l'acquéreur devra, dans les trois mois de l'adjudication, notifier par acte du Palais à l'Avocat poursuivant la date de la publication avec indication des volume et numéro.

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 107 à 125-1 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

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

I/ LORSQU'IL N'EXISTE QU'UN CREANCIER REpondant AUX CONDITIONS DE L'ARTICLE 2214 DU CODE CIVIL.

Celui-ci adresse à la CARPA ou au séquestre consignataire, une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente.

La demande de paiement est motivée et accompagnée :

- d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie,
- d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable
- d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la publication du titre de vente.

La CARPA ou le séquestre consignataire procède au paiement dans le mois de la demande. A l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Dans le même délai, il informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

La CARPA ou le séquestre consignataire ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article 2214 du code civil. En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

II/ LORSQU'IL EXISTE PLUSIEURS CREANCIERS REpondant AUX CONDITIONS DE L'ARTICLE 2214 DU CODE CIVIL

Articles 113 à 125-1 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

S'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article 2214 du code civil, la partie poursuivante notifiera, dans les deux mois suivant la publication du titre de vente, une demande de déclaration actualisée des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du code civil.

Le décompte actualisé sera produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivants la demande qui en sera faite. A défaut, le créancier sera déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article 41 ou à l'article 47 du décret précité. Lorsqu'une déclaration de créance n'aura pas à être faite en vertu de ces dispositions, la demande de déclaration actualisée de créance vaudra sommation au sens de l'article 2215 du code civil.

Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l'article 2215 du code civil, les créanciers sommés de déclarer leur créance et qui auront omis de le faire pourront y procéder dans les formes prévues par l'alinéa ci-dessus aux fins de se voir répartir le solde éventuel.

L'avocat de la partie poursuivante élaborera un projet de distribution. A cette fin, il pourra convoquer les créanciers.

Le projet de distribution sera établi et notifié aux créanciers mentionnés à l'article 113 et au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance.

A peine de nullité, la notification mentionnera :

1° Qu'une contestation motivée peut être formée par acte d'avocat à avocat, auprès de la partie poursuivante, accompagnée des pièces justificatives nécessaires ;

2° Qu'à défaut de contestation dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification, le projet est réputé accepté et qu'il sera soumis au juge de l'exécution aux fins d'homologation.

A défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou, à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicitera son homologation par le juge. A peine d'irrecevabilité, la requête devra être formée dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai précédent.

Le juge de l'exécution confèrera force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur auront été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai prévu à l'article 116.

Si le projet de distribution faisait l'objet d'une contestation, le requérant convoquera les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés devront être réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation.

Si les créanciers parties à la procédure et le débiteur parvenaient à un accord sur la distribution du prix et, lorsqu'il est fait application de l'article 111, sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en sera dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur.

Une copie en sera remise ou adressée au débiteur et aux créanciers.

A la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confèrera force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

Les notifications et les convocations auxquelles donneront lieu le présent chapitre seront faites conformément aux règles des notifications entre avocats, sauf à procéder par voie de signification à l'égard du débiteur n'ayant pas constitué avocat. L'article 652 du code de procédure civile sera applicable.

Aux requêtes mentionnées aux articles 117 et 119 du décret précité seront joints :

1° Un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;

2° Les justificatifs de réception du projet de distribution ;

3° Le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie.

4° Le cahier des conditions de vente ;

5° Le jugement d'orientation ;

6° Selon le cas, le jugement constatant la vente auquel est annexée la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication.

L'ordonnance statuant sur la requête n'est pas susceptible d'appel.

A défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisira le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles.

A défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée pourra saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire. La demande sera formée par le dépôt au greffe de conclusions signées d'un avocat, conformément à l'article 7 du décret précité. A défaut, elle sera formée par assignation.

Lorsqu'il y aura lieu à ventilation du prix de plusieurs immeubles vendus collectivement, le juge, à la demande des parties ou d'office, pourra désigner un expert par ordonnance. Le juge fixe le délai dans lequel l'expert devra déposer son rapport au vu duquel la ventilation sera prononcée.

Le juge établira l'état des répartitions et statuera sur les frais de distribution. Le cas échéant, le juge ordonnera la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

L'appel contre le jugement établissant l'état des répartitions a un effet suspensif.

Le séquestre ou le consignataire procédera au paiement des créanciers et le cas échéant du débiteur, dans le mois de la notification qui lui sera faite, selon le cas, du projet de distribution homologué ou du procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire ou d'une copie revêtue de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition.

Ce délai à l'expiration duquel la consignation du prix de vente produira à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement est de 6 mois.

ARTICLE 19 - REITERATION DES ENCHERES

Article 100 à 106 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006.

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 2212 du code civil.

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.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées (notamment pour frais, enregistrement, droit de greffe et autres ou pour toutes dépenses qu'il aura faites dans l'immeuble).

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. Il profitera de l'enregistrement et de tous frais qui auraient été payés par le fol enchérisseur. Il n'entrera en possession et ne devra les impôts et intérêts de son prix qu'à partir du jour de l'adjudication tranchée à son profit, sauf aux créanciers ou à la partie saisie, tout recours contre le fol enchérisseur, à leurs périls et risques.

CLAUSES SPECIALES

ARTICLE 20 - VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

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.

Si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

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 charges.

L'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

ARTICLE 21 - VENTE D'UN IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

Ainsi fait et dressé par la SCP Benoît DAKIN, avocat au Barreau de DIEPPE, Avocat poursuivant

**A DIEPPE,
Le 18 janvier 2010.**