

Cahier des conditions de vente déposé le  
Vente du 21 février 2020 à 10 heures  
Bien sis 2 impasse Cotti à LABERGEMENT SAINTE MARIE (25)

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de BESANÇON, séant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et au dernier enchérisseur,

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIES IMMOBILIERES

EN L'AUDIENCE DES SAISIES IMMOBILIERES DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BESANÇON, au Palais de Justice de ladite ville, 1 rue Mégevand

Aux requêtes, poursuites et diligences de **Maître Alain François SOUCHON**, Mandataire Judiciaire, domicilié 1 rue des Mazières 91000 EVRY CEDEX, agissant en qualité de Liquidateur du patrimoine personnel de **Monsieur Pierre-Vincent Emmanuel Olivier ROLLAND**, né le 1<sup>er</sup> septembre 1970 à ROUEN, désigné par jugement du Tribunal d'Instance de JUVISY SUR ORGE le 25 avril 2017

**Maître Ludovic PAUTHIER**, membre de la **SCP DUMONT-PAUTHIER**, Avocat au Barreau de BESANÇON, 17 rue Mégevand 25000 BESANÇON

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

## **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

La présente vente est poursuivie EN VERTU d'un jugement de licitation rendu le 20 septembre 2018 par le Tribunal de Grande Instance de BESANÇON et d'un jugement rectificatif rendu le 19 mars 2019 par le Tribunal de Grande Instance de BESANÇON

Dont un Extrait est ci-après reproduit :

Extrait du jugement rendu le 20 septembre 2018 :

### **PAR CES MOTIFS**

**Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition du greffe, réputé contradictoire et en premier ressort,**

**ORDONNE** l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, et portant sur les biens et droits immobiliers sis à LABERGEMENT SAINTE MARIE (25160), 2 Impasse COTTI, cadastrée section ZH 217 et ZH 232 (anciennement cadastré section ZH 217 et 221), lots n°219, 238 et 244 du règlement de copropriété de la résidence LES DEUX LACS ;

**DÉSIGNE** pour y procéder Maître DAUDE, notaire à CORBEIL (ESSONNE) ;

**DÉSIGNE** le président de la 1<sup>ère</sup> chambre civile de ce tribunal en qualité de juge commissaire ;

**DIT** qu'en cas de difficulté, le notaire commis lui en réfèra, lui rappelant d'avoir à se conformer aux prescriptions des articles 1365 et suivants du code de procédure civile ;

**DIT** qu'en cas d'empêchement du juge ou du notaire désigné, il sera procédé à leur remplacement par simple ordonnance présidentielle rendue sur requête des parties ou de la plus diligente d'entre elle ;

Et préalablement à ces opérations et pour y parvenir,

**ORDONNE** la vente aux enchères publiques de l'immeuble sis à LABERGEMENT SAINTE MARIE (25160), 2 Impasse COTTI, cadastrée section ZH 217 et ZH 232 (anciennement cadastré section ZH 217 et 221), lots n°219, 238 et 244 du règlement de copropriété de la résidence LES DEUX LACS, par le ministère de Me DAUDE, notaire commis, et sur cahier des conditions de la vente établi par ses soins, **sur la mise à prix de 100 000 euros** ;

**DIT** que la publicité préalable à cette vente aura lieu comme en matière de saisie immobilière, soit par les insertions sommaires effectuées dans les journaux suivants : EST RÉPUBLICAIN, TOP ANNONCES, et le site Internet LICITER, et tous autres journaux ou sites internet pouvant favoriser la vente ;

**DIT** que les co-indivisaires devront être avisés de la date de la vente et qu'il devra en être justifié avant la réquisition de vente ;

**DÉSIGNE** la SCP CREMMEL & BOCKSTALLER, huissiers de justice à PONTARLIER, aux fins de pénétrer dans les lieux afin de dresser procès-verbal de description de l'immeuble conformément aux dispositions des articles R322-2 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, et aux fins de visite des lieux, autant que possible en accord avec les autres co-indivisaires, de manière à permettre les visites aux amateurs éventuels, si besoin avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier et en tous cas seulement du lundi au vendredi de 9h à 12H et de 14h à 16h ;

**RAPPELLE** que ces visites auront lieu en tout état de cause au plus tard avant le dernier samedi précédant la vente ;

**DÉSIGNE** le notaire commis en qualité de séquestre pour recevoir le produit de la vente et le conserver jusqu'à la clôture des opérations de liquidation sauf avance sur partage unanimement convenue par les indivisaires ou judiciairement octroyée ;

**RENVOIE** les parties pour le surplus des modalités de cette vente à la lecture des articles 1275, 1277 et 1278 du code de procédure civile ;

**ORDONNE** la publication du présent jugement au Service de la Publicité Foncière de BESANÇON, 2<sup>ème</sup> bureau dans les conditions prévues à l'article 673 du Code de procédure civile ;

**ORDONNE** l'emploi des dépens et des frais rendus nécessaires par la procédure de licitation en frais privilégiés de partage.

**Extrait du jugement rectificatif du 19 mars 2019 :**

**PAR CES MOTIFS**

**Le Tribunal, statuant par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,**

Vu l'article 462 du code de procédure civile;

Vu le jugement du 20 septembre 2018,

Vu la requête du 22 janvier 2019 et les courriers adressés aux défendeurs;

**RECTIFIE** le jugement du **20 septembre 2018;**

**MODIFIE** le dispositif ainsi:

**ORDONNE** la vente aux enchères publiques de l'immeuble sis à LABERGEMENT SAINTE MARIE (25160), 2 Impasse COTTI, cadastrée section ZH 217 et ZH 232 (anciennement cadastré section ZH 217 et 221), lots n°219, 238 et 244 du règlement de copropriété de la résidence LES DEUX LACS, **par le ministère de Maître Ludovic PAUTHIER, avocat requérant au Barreau de BESANÇON** et sur cahier des conditions de la vente établi par ses soins, **sur la mise à prix de 100 000 euros;**

**DIT** qu'il sera fait mention de cette rectification en marge de la minute de cette décision et des expéditions qui en seront délivrées;

**DIT** que la présente décision rectificative devra être notifiée au même titre que la précédente ordonnance;

**DIT** que les frais et dépens seront à la charge du Trésor Public;

Publié au Service de la Publicité Foncière de BESANÇON 2<sup>ème</sup> bureau en date du 12 septembre 2019, sous le numéro 2019 P04164.

**DESIGNATION**

Telle qu'elle résulte des énonciations de cette ordonnance.

Les biens et droits immobiliers sis à LABERGEMENT SAINTE MARIE (25160) 2 impasse COTTI, cadastré section ZH 217 et ZH 232 (anciennement cadastré section ZH 217 et 221), lots n°219, 238 et 244 de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété de la Résidence DES DEUX LACS lequel a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick CHARPENTIER, notaire à LEVIER (25) le 06 juillet 2007, publié au SPF de BESANCON II le 30 août 2007 volume 2007 P n°3898.

**Lot n°219 :**

*Un appartement partiellement mansardé situé au deuxième étage du bâtiment B, comprenant : entrée, deux chambres, wc, salle de bains, cuisine, séjour, l'usage exclusif d'une terrasse.*

- Les 69/2000<sup>ème</sup> des parties communes spéciales communes aux bâtiments B et C dites PC 1
- Les 10/510<sup>ème</sup> des parties des charges afférentes à l'antenne TV dites PC2
- Les 62/1000<sup>ème</sup> des parties communes spéciales du bâtiment B dites PC5
- Les 205/10 000<sup>ème</sup> des parties communes

**Lot n°238 :**

*Un garage situé au sous-sol du bâtiment B,*

- *Les 5/1000<sup>ème</sup> des parties communes spéciale du bâtiment B dites PC5*
- *Les 23/1000<sup>ème</sup> des parties communes spéciales aux bâtiments B et C dites PC7*
- *Les 17/10 000<sup>ème</sup> des parties communes*

**Lot n°244 :**

*Une cave située au sous-sol du bâtiment B*

- *Les 1/2000<sup>ème</sup> des parties communes spéciales aux bâtiments B et C dites PC1*
- *Les 1/1000<sup>ème</sup> des parties communes spéciales du bâtiment B dites PC5*
- *Les 2/10 000<sup>ème</sup> des parties communes*

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Ces biens sont la propriété de :

**ORIGINE DE PROPRIETE**

**Du Chef des saisis :**

Ce bien a été acquis de la Société Civile DES DEUX LACS en vertu d'un acte reçu par Maître Etienne VUILLAUME, Notaire à LEVIER établi en date du 10 décembre 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de BESANÇON 2ème bureau en date du 25 janvier 2011 sous la référence 2011 P n°381

**Origine antérieure :**

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans l'acte reçu Maître Etienne VUILLAUME, Notaire à LEVIER établi en date du 10 décembre 2010, publié au Service de la Publicité Foncière de BESANÇON 2ème bureau en date du 25 janvier 2011 sous la référence 2011 P n°381

\* \* \*  
\*

Il a été procédé à un Procès Verbal de description établi par la SCP CREMMEL & BOCKSTALLER-CREMMEL, Huissier de Justice à PONTARLIER, en date du 30 octobre 2019, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus, sans recours possible contre ce dernier.

Que Maître SOUCHON esq entend ajouter au cahier des conditions de vente une clause de réserve de propriété conformément à l'article 2373 du Code Civil :

*« Les sûretés sur les immeubles sont les privilèges, le gage immobilier et les hypothèques.*

*La propriété de l'immeuble peut également être retenue ou cédée en garantie »*

Que par ailleurs, pour le cas où, au jour de l'adjudication, les biens désignés au cahier des conditions de vente seraient encore garnis de mobilier, matériel ou autres objets mobiliers, il es précisé que ces biens sont **formellement exclus** de la présente vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le vendeur.

# CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE LICITATION

*Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12-05-2009 - Modifiée lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002*

## **Chapitre Ier : Dispositions générales**

### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

### **ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

## **ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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.

## **ARTICLE 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

## **Chapitre II : Enchères**

### **ARTICLE 7 – 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 8 – 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 3000 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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 9 – SURENCHÈRE**

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

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 10 – 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1ère 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 vendeurs.

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

### **Chapitre III : Vente**

#### **ARTICLE 11 – 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 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

#### **ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, 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.

## **ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

## **ARTICLE 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

### **Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente**

## **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

## **ARTICLE 18 – PUBLICATION**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

## **ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- 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.

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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

## **ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

## **ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

## **ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## **Chapitre V : Clauses spécifiques**

### **ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devrait 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<sup>er</sup> juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

## **ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION**

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

## **ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION**

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

## **ARTICLE 28 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

**100 000 €uros**