

## **CAHIER DES CONDITIONS**

**Partie poursuivante : LA BANQUE CIC EST**

**Partie saisie :**

**Audience d'Orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SOISSONS**

**Du MARDI 22 FEVRIER 2022 à 10 heures**

**1<sup>ère</sup> PARTIE –**

### **CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugées, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SOISSONS, séant au Palais de Justice de ladite ville, au plus offrant et dernier enchérisseur,

**EN UN LOT :**

#### **COMMUNE DE CHARLY SUR MARNE**

**- Aisne –**

Une maison d'habitation louée, sise 49 Rudenoise, d'une superficie habitable de 100,59 m<sup>2</sup>, comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, couloir de distribution, W.C., salle de bains, séjour,
- à l'étage : palier, couloir de distribution, trois chambres,
- Combles
- Cave – jardin – deux bâtiments extérieurs

Lieudit « Rudenoise » cadastré section AB n° 303 pour 5 a 48 ca ; AB n° 308 pour 19 ca, et AB n° 313 pour 33 ca, soit une contenance totale de 6 a 00 ca

Avec droit à la cour commune, lieudit « Rudenoise » cadastré section AB n° 309 pour 1 a 68 ca,

Cette vente sur saisie immobilière est poursuivie **à l'encontre** de :

**1 - Monsieur**

**2 – Madame**

**Et aux requête**, poursuites et diligences de :

**La BANQUE CIC EST**, Société anonyme au capital de 225 000 000,00 €, immatriculée au RCS de STRASBOURG sous le n° 754 800 712, dont le siège social est 31, Rue Jean Wenger-Valentin à STRASBOURG (67958), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat, Me Karine CORROY, Avocat au Barreau de SOISSONS, demeurant 32 avenue de Soissons 02400 CHÂTEAU THIERRY, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente, Suivant commandement du ministère de

**Pour Monsieur** : la SCP François CHAUVIN et Valentin GUILLEUX, Huissiers de Justice à CHATEAU THIERRY, en date du 16 septembre 2021,

**Pour Madame** : Me Philippe COATMEUR Huissier de Justice à PARIS, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021,

En vertu :

de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Bernard FERRAND, Notaire à CHARLY SUR MARNE, le 14 Juin 2002, contenant prêt par la SOCIETE NANCEIENNE VARIN-BERNIER devenue CIC EST au profit de Monsieur et Madame , d'un montant de 56 240 € au taux de 5,50 % l'an ;

et d'un bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle publié au SPF de CHATEAU-THIERRY le 11 Juillet 2002, Sages 0204P31 Volume 2002 V n° 668 renouvelée par bordereau publié le 5 Avril 2019 Sages 0204P31 Volume 2019 V n° 255.

Pour avoir paiement de la somme des sommes suivantes :

**Au titre du prêt modulable n° 300873380200057824801 à l'égard de**

|                                                                               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| - les échéances impayées .....                                                | 5 103,38 €    |
| composées de                                                                  |               |
| Capital                                                                       | 2 854,37 €    |
| Intérêts                                                                      | 2 052,75 €    |
| Assurance                                                                     | 196,26 €      |
| - capital restant dû au 23.07.2007 date de la déchéance du terme .....        | 42 076,89 €   |
| - intérêts au taux de 5,50 % sur le capital exigible, de la dernière échéance |               |
| Jusqu'à la déchéance du terme .....                                           | 172,41 €      |
| - assurance courue jusqu'à la déchéance du terme.....                         | 4,72 €        |
| - indemnité de résiliation de 7 % .....                                       | 3 145,19 €    |
| - intérêts au taux de 5.50 % du 24.07.2007 au 05.08.2021 .....                | 25 935,84 €   |
| - intérêts au taux de 5.50 % sur le capital exigible,                         |               |
| du 06.08.2021 au 09.09.2021.....                                              | 124,08 €      |
| - intérêts au taux de 5.50 % sur le capital exigible,                         |               |
| du 10.09.2021 jusqu'à parfait paiement .....                                  | MEMOIRE       |
| - tous frais de la présente poursuite.....                                    | MEMOIRE       |
| - dont à déduire les versements intervenus du 23.07.2007 au 05.08.2021.....   | - 42 759,76 € |
| .....                                                                         | -----         |
| TOTAL SAUF MEMOIRE .....                                                      | 33 802,75 €   |

Étant précisé que sur le capital exigible résiduel de 24 219,75 €, après imputation des versements reçus, courent des intérêts au taux du prêt de 5,50 %.

**Au titre du prêt modulable n° 300873380200057824801 à l'égard de**

|                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| - les échéances impayées, selon plan conventionnel de redressement établi par la |             |
| commission de surendettement de l'Aisne le 09 05 2017.....                       | 0,00 €      |
| - capital restant dû au 30.11.2020 date de la déchéance du terme,                |             |
| selon plan conventionnel de redressement établi par la commission de             |             |
| surendettement de l'Aisne le 09 05 2017.....                                     | 13 994,42 € |
| - intérêts au taux de 2,95 % du 01.12.2020 au 05.08.2021,                        |             |
| selon plan conventionnel de redressement établi par la commission de             |             |
| surendettement de l'Aisne le 09 05 2017.....                                     | 280,50 €    |

|                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| - intérêts au taux de 2.95 % sur le capital exigible,<br>du 06.08.2021 au 09.09.2021 .....            | 38,46 €     |
| - intérêts au taux de 2.95 % sur le capital exigible,<br>du 10.09.2021 jusqu'à parfait paiement ..... | MEMOIRE     |
| - tous frais de la présente poursuite.....                                                            | MEMOIRE     |
| TOTAL SAUF MEMOIRE .....                                                                              | 14 313,38 € |

Étant précisé que sur le capital exigible résiduel de 13 994,42 € courent des intérêts au taux de 2,95 %.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ces commandements de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, ont été publiés au Service de la Publicité Foncière de CHATEAU THIERRY 25 octobre 2021, volume 2021 S n° 77 pour Mr et n° 78 pour Mme.

Les parties saisies ont été régulièrement assignées à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SOISSONS (Aisne) en vue de l'audience du 22 février 2022 à 10 heures, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'état sur formalité ne révèle pas d'autres créanciers inscrits que le poursuivant.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du 22 février 2022 à 10 heures, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L 311-1 et suivant du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

### **Pièces jointes au cahier des conditions de vente**

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente : la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.

## **DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE**

### **COMMUNE DE CHARLY SUR MARNE**

**- Aisne -**

Une maison d'habitation louée, sise 49 Rudenoise, d'une superficie habitable de 100,59 m², comprenant :

- au rez-de-chaussée : cuisine, couloir de distribution, W.C., salle de bains, séjour,
- à l'étage : palier, couloir de distribution, trois chambres,
- Combles
- Cave – jardin – deux bâtiments extérieurs

Lieudit « Rudenoise » cadastré section AB n° 303 pour 5 a 48 ca ; AB n° 308 pour 19 ca, et AB n° 313 pour 33 ca, soit une contenance totale de 6 a 00 ca

Avec droit à la cour commune, lieudit « Rudenoise » cadastré section AB n° 309 pour 1 a 68 ca,

Ainsi qu'il résulte de la matrice cadastrale délivrée le 17 aout 2021.

Le procès-verbal de description des lieux, dressé le 27 septembre 2021 par Me François CHAUVIN, Huissier de Justice associé à CHATEAU THIERRY, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les immeubles saisis appartiennent à Monsieur \_\_\_\_\_ et à Madame \_\_\_\_\_, pour les avoir acquis :

**Concernant les immeubles cadastrés section AB n° 309, 308 et 303 :**

suivant acte de Me Bernard FERRAND, Notaire à CHARLY SUR MARNE (Aisne), les 13 Décembre 1991 et 4 Janvier 1992, publié au SPF de CHATEAU-THIERRY les 13 Janvier 1992 et 5 Février 1992, Sages 0204P31 Volume 1992 P n° 88 et 387.

**Concernant l'immeuble cadastré section AB n° 313 :**

suivant acte de Me SONNETTE-HUET, Notaire à SAACY SUR MARE (Seine et Marne), le 1er Juin 1992, publié au SPF de CHATEAU-THIERRY le 2 Juillet 1992, Sages 0204P31 Volume 1992 P n° 2163.

Par PV de remaniement cadastral du 26 décembre 1995, publié au service de la Publicité Foncière de CHATEAU THIERRY le 26 décembre 1995, volume 1995 P n° 3229, les parcelles ont changé de numérotation.

La parcelle F 1299 est devenue AB 303, - F 1303 est devenue AB n° 308, - F n° 1304 est devenue AB n° 313 et la Cour commune F 1301 est devenue AB n° 309.

Il est, en outre, précisé les informations complémentaires suivantes, à savoir :

### **TERMITES**

L'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en bon ou mauvais état, présence de termites ou autres insectes xylophages.

Par certificat du 14 septembre 2021 le Maire de la Commune de CHARLY SUR MARNE a précisé que « *les parcelles cadastrées AB 303, AB 308 et AB 313 sises 49 Rudenoise ne sont pas situées dans une zone infestée d'insectes xylophages ou termites* ».

### **MERULES**

L'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en bon ou mauvais état, présence de mэрule.

Par certificat du 22 novembre 2021 le Maire de la Commune de CHARLY SUR MARNE a précisé que « *les parcelles cadastrées AB 303, AB 308 et AB 313 sises 49 Rudenoise ne sont pas situées dans une zone à risque de mэрules* ».

### **LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

Par certificat du 14 septembre 2021, le Maire de la Commune de CHARLY SUR MARNE a indiqué que « *les parcelles cadastrées AB 303, AB 308 et AB 313 sises 49 Rudenoise ne sont pas situées dans une zone connue pour le saturnisme* ».

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice

### **AMIANTE**

S'agissant d'un immeuble comportant un seul logement, il est exclu de l'application de la loi du 13 décembre 2000 et des décrets des 7 février 1996, 13 septembre 2001 et 3 mai 2002.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

Il est joint le constat de repérage amiante établi par la SARL LABEL DIAGNOSTICS, 25 avenue de la République à CHATEAU THIERRY 02400.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle des mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Il est joint le certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de CHARLY SUR MARNE le 29 septembre 2021.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

### **CLAUSE PARTICULIERE**

Les immeubles saisis sont loués à usage d'habitation à Monsieur Davis SANCHEZ selon contrat de location signé le 3 janvier 2021 pour une durée de trois ans, loyer étant de 500 €, payable d'avance avant le 15 de chaque mois.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette location.

### **MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la somme de :

**TRENTE CINQ MILLE EUROS  
(35 000,00 €)**

- enchère minimum de MILLE EUROS (1 000 €)

formant la mise à prix fixée par le poursuivant,

Fait et rédigé à CHATEAU THIERRY,  
Le

Avocat poursuivant, Me Karine CORROY

## **2<sup>ème</sup> PARTIE**

### **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

#### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

##### **Article 1 – 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 relatifs à la saisie immobilière.

##### **Article 2 – CONTESTATION DES STIPULATIONS DU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE**

Consultable au Greffe du Juge de l'Exécution et au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant, le cahier des conditions de vente peut faire l'objet de contestations par tout intéressé, sous réserves des dispositions prévues à l'article L 322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, concernant la fixation de la mise à prix sur laquelle seul peut intervenir le saisi.

##### **Article 3 – MODALITES 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 du 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.

La procédure se déroule selon les modalités exposées au chapitre « vente ».

##### **Article 4 – 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 5 – 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.

L'acquéreur 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, ceux de ces baux qui seraient entachés de fraude, pourront, sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés à la demande de l'acquéreur, qui est, à cet égard, pleinement subrogé aux droits du créancier poursuivant ou des créanciers inscrits.

L'acquéreur tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des charges et sera subrogé.

La clause ci-dessus, qui concerne les loyers payés avant leur exigibilité, ne s'applique pas aux termes des loyers qui sont stipulés payables par anticipation.

#### **Article 6 – PREEMPTION, SUBSTITUTION et DROITS ASSIMILES**

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits 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 7 – 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 conséquence, il devra maintenir et exécuter toutes polices d'assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux ou de responsabilité civile, contractées par la partie saisie, sauf la faculté d'en demander la

résiliation, mais après le paiement de son prix, dans les termes de la loi du 13 juillet 1930 ainsi que tous abonnements aux eaux, gaz, électricité, téléphone, etc qui seront ci-après indiqués ou qui viendraient à échéance à compter de l'entrée en jouissance ; il sera subrogé par le fait même de l'adjudication à tous les droits et obligations qui y sont attachés.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie poursuivante 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.

## **CHAPITRE II – VENTE**

### **Article 8 – AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'audience d'orientation est fixée à la date indiquée aux termes des conditions particulières.

A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

vérifie que les conditions des articles L 311-2 (*titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible de la part du créancier*) et L 311-6 (*droits sur lesquels peut porter la saisie*) du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Toute contestation ou demande incidente doit être formée, sauf disposition contraire, avant l'audience d'orientation, à moins qu'elle ne porte sur des actes de procédure postérieurs à celle-ci ; dans ce dernier cas, la contestation ou la demande incidente doit être formée dans un délai de quinze jours courant à compter de la notification de l'acte.

Sauf disposition contraire, la contestation ou la demande incidente, émanant d'une partie, est formée par le dépôt au Greffe de conclusions signées par l'avocat de celle-ci.

Seul le saisi peut comparaître en personne à cette audience en vue de solliciter, même verbalement, l'autorisation de vente amiable de l'immeuble.

Si la contestation ou la demande ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le Greffe du Juge de l'Exécution convoque les parties à une audience ultérieure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure.

### **Article 9 – AUTORISATION DE VENTE AMIABLE**

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.

Dans ce cas, le Juge de l'Exécution :

fixe, dans son jugement, le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.  
taxe les frais de poursuites à la demande du créancier poursuivant,  
fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure.

A l'audience de rappel, le Juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'afin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente.

Ce délai ne peut excéder trois mois.

Si l'autorisation de vente amiable lui a été donnée, le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. A la demande du créancier poursuivant, le débiteur doit rendre compte des démarches qu'il a accomplies. En cas de carence de sa part, le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le Juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée, le Juge fixant alors la date de l'audience d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois.

### **Vente amiable devant notaire**

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente auprès de la Caisse des Dépôts et consignations et sur justification du paiement des frais taxés (Article L 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution) ; ces derniers sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente. Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de la vente.

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit, sont consignés et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

### **Défaut de conclusion de la vente**

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

### **Audience de rappel après vente amiable.**

A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le Juge s'assure que :  
l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées,  
le prix a été consigné,

Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.

## **Article 10 – VENTE FORCEE – MISE A PRIX**

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères

publiques à l'audience que fixera le Juge de l'Exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le jugement déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

### **Réquisition de la vente**

Au jour fixé par le Juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

### **Absence de réquisition de vente**

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le Juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés, sauf décision contraire du Juge spécialement motivé.

### **Report de la vente**

La vente forcée ne peut être reportée que dans les cas suivants :

force majeure,  
sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L. 331-5 du Code de la Consommation,  
lorsque la Cour d'Appel, saisie d'un recours contre le jugement d'orientation, n'a pu statuer au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication,  
et lorsqu'une suspension des poursuites est ordonnée par le Premier Président de la Cour d'Appel.

### **Mise à prix**

A l'audience de vente forcée qui sera fixée par le Juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, sur la mise à prix telle que fixée par le poursuivant aux termes des conditions particulières.

## **Article 11 – ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant inscrit au Barreau du 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.

Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personne interposées :

le débiteur saisi,  
les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure,  
les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

L'avocat ne peut porter des enchères que pour une seule personne.

Les enchères sont pures et simples et chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Les enchères partiront du montant de la mise à prix fixée, selon le cas dans le cahier des conditions de la vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article L 322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (*possibilité pour le Juge, à l'initiative du débiteur, de modifier le montant de la mise à prix, fixée par le créancier poursuivant, en cas d'insuffisance manifeste du montant*).

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

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

Le Juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

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

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

## **Article 12 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de la vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix sans que le montant de cette garantie puisse être inférieure à 3 000 €.

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

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

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

## **Article 13 – SURENCHERE**

Toute personne peut former une surenchère sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au Greffe du Juge de l'Exécution dans les dix jours suivant l'adjudication.

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

Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat qui forme la surenchère, doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de Justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et du second alinéa de l'article R 322-52 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R 322.52 du Code des Procédures Civiles d'Exécution y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

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

L'audience de surenchère est fixée par le Juge de l'Exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère ; les parties en sont informées par le Greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le jour de l'audience, si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

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.

#### **Article 14 – REITERATION DES ENCHERES**

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 des 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 au remboursement 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 – EFFET DE LA VENTE**

### **Article 15 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'acquéreur deviendra propriétaire à la date qui sera stipulée dans l'acte notarié de vente après homologation par le Juge de l'Exécution à l'audience de rappel. La vente amiable produit les effets d'une vente volontaire et l'ancien propriétaire reste tenu des garanties légales et des obligations pesant sur le vendeur.

En cas de vente forcée, l'acquéreur sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant pour surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excéderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, étant 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. L'adjudication ne confère à l'acquéreur d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'acquéreur à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

### **Article 16 – SERVITUDES**

L'acquéreur, dans le cas d'une vente amiable, ou l'adjudicataire, en cas de vente forcée, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, 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 défendre aux autres à ses risques, périls et fortunes, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni au tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

## **Article 17 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

en cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, à la date qui sera stipulée dans l'acte notarié de vente.

en cas de vente forcée, par la prise de possession réelle et par la perception des fruits naturels, que dix jours après l'adjudication et, en cas de surenchère tranchée pour une autre personne que le surenchéri, le jour de l'adjudication définitive.

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 fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suite la vente sur surenchères.

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) ci-dessus du présent article.

Concernant la situation du saisi ou de l'occupant les lieux sans droit, l'article L 322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution reconnaît au jugement d'adjudication valeur de titre d'expulsion. L'acquéreur peut mettre à l'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.

L'expulsion du saisi ou de l'occupant, se fera par l'acquéreur et sans recours quelconque contre les vendeurs où le poursuivant.

## **Article 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions, les primes d'assurances, les charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter où à ventiler 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 afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

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

## **CHAPITRE IV – PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS**

### **Article 19 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente forcée prononcée le Juge de l'Exécution, seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie d'ores et déjà expressément désigné comme séquestre conventionnel qui en délivrera reçu.

Dans le cas d'une vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution et constatée par celui-ci, les fonds seront consignés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, conformément à l'article L 322-4 du Code de Procédures Civiles d'Exécution.

Dans tous les cas, ces fonds seront consignés pour être 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.

## **Article 20 – PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS TAXES**

### **en cas de vente amiable**

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignation conformément à l'article L 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution.

Ils produisent intérêts dans les termes ci-dessous en cas de vente forcée, et 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, et par l'intermédiaire du notaire, 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.

### **en cas de vente forcée**

#### **paiement du prix**

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 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 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.

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 total ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code Civil.

### **frais de poursuites**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix de vente et par priorité, 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 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 21 – 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 vendu est soumis au régime de la TVA, celle-ci sera payée par l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication réputé être en prix « hors taxe ».

L'adjudicataire devra souscrire personnellement les déclarations requises dans les délais prévus et verser au Trésor Public d'ordre et pour le compte du vendeur (la partie saisie) et à sa décharge, les droits découlant du régime de la TVA compte tenu des droits éventuels à déduction de celui-ci, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute réclamation de l'administration fiscale sauf, le cas échéant, son recours contre le saisi ; il pourra à cet effet solliciter du receveur des Impôts une quittance subrogative lors du paiement de la TVA.

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 22 – SOLIDARITE**

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des conditions entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot, dans les cas suivants :

si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir,  
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 décèderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

## **CHAPITRE V – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **Article 23 – 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 :

de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;  
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 24 – TITRES DE PROPRIETE**

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.

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 forme de chose jugée.

### **Article 25 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

#### **Article 26 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au Juge de l'Exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

#### **Article 27 – 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 à la diligence du créancier saisissant ou, à défaut, de 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 dans sa rédaction en vigueur.

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

#### **Article 28 – 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 VI – CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **Article 29 – IMMEUBLES 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 loi 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 30 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

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

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

### **Article 31 – RESERVE GENERALE**

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant du point de vue de la conformité que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui, l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

Sont ici rappelées les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son avocat, insérées dans les clauses et conditions du cahier des conditions de vente, notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou copropriétaires.

Ainsi fait et dressé par Me Karine CORROY, Avocat du créancier poursuivant,

A CHATEAU THIERRY,

Le