

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

VENTE BECCART AYMERICK

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

auxquelles sera adjugé, en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'ARRAS, séant au Palais de Justice d'ARRAS, 4 Place des Etats d'Artois, au plus offrant et dernier enchérisseur, le bien dont la désignation suit :

Commune de GRAINCOURT LES HAVRINCOURT (62)

Une maison individuelle à usage d'habitation située à GRAINCOURT LES HAVRINCOURT (62), 14 rue d'Hermies, comprenant :

Au rez-de-chaussée : entrée, salle de jeux, salon, séjour, cuisine équipée, arrière cuisine, WC et salle de bains avec éléments intégrés.

A l'étage : palier et trois chambres.

Dépendances diverses.

Installation de l'eau, de l'électricité, du chauffage central au fuel et au bois.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes : section AB n° 17 lieu-dit «Rue d'Hermies » pour une contenance de 16 ares et 88 centiares

Saisie à la requête de :

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Normandie Seine, société coopérative à capital et personnels variables, régie par les dispositions des articles L 512-20 et suivants du Code Monétaire et Financier et la loi du 24 janvier 1984 relative au contrôle et à l'activité des établissements de crédit ainsi que par les textes subséquents, fondée le 25 octobre 2000, et dont le siège social est à Bois Guillaume, Cité de l'Agriculture, Chemin de la Bretèque, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le n° 433 786 738, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat plaidant Maître Pascale RONDEL, avocat associée de la S.C.P. « BEUVIN & RONDEL » dont le cabinet est sis 24 rue Victor Hugo - 76200 DIEPPE CEDEX (Tél. : 02.32.14.60.60) (Fax : 02.35.06.07.06)

et pour avocat postulant Maître WIBAULT François-Xavier, dont le cabinet est sis 42 Grand Place -62000- ARRAS qui se constitue sur la présente, ses suites et conséquences.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Monsieur BECCART Aymerick, David, célibataire, né le 21 octobre 1983 à HAZEBROUCK (59), de nationalité française, demeurant précédemment 9 rue Cavée Bourgeoise -76630- BIVILLE SUR MER et actuellement 14 rue d'Hermies -62147- GRAINCOURT LES HAVRINCOURT

Débiteur principal
Partie saisie

est débiteur auprès de la Caisse de Crédit Agricole.

Le décompte des sommes dues par Monsieur BECCART Aymerick s'élève à la somme totale de 76.764,43 € suivant décompte arrêté au 26 septembre 2019 outre les intérêts, frais et accessoires restant à courir jusqu'au parfait paiement et suivant décompte ci-après repris :

- principal.....	98 567,93 €
- intérêts au taux conventionnel de 4,80 % du 09.02.2015 au 18.03.2019	19 430,57 €
Acompte de 45.000,00 € le 18.03.2019	- 45 000,00 €
Imputé à hauteur de	
* 19.430,57 € sur les intérêts	
* 25.569,43 € sur le principal	
- intérêts au taux conventionnel de 4,80 % du 19.03.2019 au 26.09.2019	1 843,16 €
- intérêts au taux conventionnel de 4,80 % du 27.09.2019 jusqu'au parfait paiement	mémoire
- dépens :	
* assignation	92,29 €
* frais inscription hypothèque (DIEPPE).....	762,00 €
* dénonciation hypothèque	103,20 €
* frais inscription hypothèque (ARRAS)	762,00 €
* dénonciation hypothèque	103,20 €
* timbre de plaidoirie	13,00 €
* signification de jugement	87,07 €
TOTAL, sauf mémoire	76 764,43 €

Monsieur BECCART Aymerick est propriétaire des biens et droits immobiliers ci-après décrits :

Commune de GRAINCOURT LES HAVRINCOURT (62)

Une maison individuelle à usage d'habitation située à GRAINCOURT LES HAVRINCOURT (62), 14 rue d'Hermies, comprenant :

Au rez-de-chaussée : entrée, salle de jeux, salon, séjour, cuisine équipée, arrière cuisine, WC et salle de bains avec éléments intégrés.

A l'étage : palier et trois chambres.

Dépendances diverses.

Installation de l'eau, de l'électricité, du chauffage central au fuel et au bois.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes : section AB n° 17 lieu-dit «Rue d'Hermies » pour une contenance de 16 ares et 88 centiares

Ledit immeuble a été acquis initialement par Monsieur BECCART Aymerick et Madame SULFOUR Candie suivant acte authentique en date du 17 octobre 2011, publié au service de la publicité foncière d'ARRAS le 07 décembre 2011, volume 2011 P n° 6915.

Monsieur BECCART Aymerick est par la suite devenu seul propriétaire dans les conditions suivantes :

- acte de cession à titre de licitation faisant cesser l'indivision dressé le 12 mars 2013 par Maître JACQUEMART Dominique, notaire, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'ARRAS le 02 avril 2013, volume 2013 P n° 1711.

Et tel que ce bien existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés sans aucune exception ni réserve.

La requérante entend préciser qu'en ce qui concerne les servitudes grevant le bien, il convient de se reporter aux renseignements hypothécaires délivrés par le service de la publicité foncière d'ARRAS et joints au présent cahier des conditions de vente.

Le bien semble inoccupé.

Le 07 décembre 2019, un commandement aux fins de saisie immobilière a été délivré à Monsieur BECCART Aymerick.

Passé le délai légal, le commandement est demeuré infructueux et a donc fait l'objet d'une publication au service de la publicité foncière d'ARRAS le 28 janvier 2020, volume 2020 S n° 3.

C'est dans ces conditions qu'a été délivrée assignation à comparaître devant Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance d'ARRAS en vertu des articles 38 et 39 des décrets du 27 juillet 2006 et 23 décembre 2006.

L'audience d'orientation est fixée au jeudi 07 mai 2020 à 14 heures.

En conséquence, il sera procédé, à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'ARRAS (62) après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, à la vente aux enchères publiques au plus offrant et dernier enchérisseur de l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Commune de GRAINCOURT LES HAVRINCOURT (62)

Une maison individuelle à usage d'habitation située à GRAINCOURT LES HAVRINCOURT (62), 14 rue d'Hermies, comprenant :

Au rez-de-chaussée : entrée, salle de jeux, salon, séjour, cuisine équipée, arrière cuisine, WC et salle de bains avec éléments intégrés.

A l'étage : palier et trois chambres.

Dépendances diverses.

Installation de l'eau, de l'électricité, du chauffage central au fuel et au bois.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes : section AB n° 17 lieu-dit «Rue d'Hermies » pour une contenance de 16 ares et 88 centiares

Sont annexés aux présentes le procès-verbal de constat de la SAS AXCYAN CUVILLON-DEVERNAY-D'HALLUIN-TROCME-VICONGNE, les diagnostics établis par la société AMIANTE DIAGNOSTICS ainsi que l'ensemble des autres documents obtenus dans le cadre de la présente procédure.

DROIT DE PREEMPTION DE L'ADMINISTRATION

Il résulte de l'article R 211-28 du Décret du 29-03-76, qu'à compter de l'intervention de plein droit, ou de la création d'une Zone d'Intervention Foncière, toute adjudication, sous une forme quelconque, d'un bien soumis au droit de préemption qui est situé dans cette zone, doit être précédée d'une déclaration du Greffier de la Juridiction, ou du Notaire chargé de procéder à la vente, faisant connaître la date et les modalités de la vente.

Cette déclaration est adressée au Maire, ou, dans le cas visé à l'article 211-16 al.3 au Préfet, **TRENTE JOURS** au moins avant la date fixée pour la vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La déclaration fait l'objet des communications et transmissions mentionnées à l'article R 211-18.

Le titulaire du droit de préemption, ou son délégué, dispose d'un délai de **TRENTE JOURS**, à compter de l'adjudication, pour informer le Greffier ou le Notaire de leur décision de se substituer à l'adjudicataire.

La décision par laquelle la Commune, ou l'Etablissement public groupant plusieurs communes, se substitue à l'adjudicataire, est constatée par un arrêté du Maire ou du Président du Groupement et est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Celle du titulaire du droit de préemption par délégation est notifiée par acte d'huissier de justice.

L'ampliation notifiée ou l'exploit, est annexé au jugement ou à l'acte d'adjudication et publié au Bureau des Hypothèques en même temps que celui-ci.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

En conséquence, l'adjudication de l'immeuble présentement vendu ne sera prononcée que sous réserve de l'exercice de son droit de préemption par la Mairie de **GRAINCOURT LES HAVRINCOURT (62)** si celle-ci dispose d'un tel droit.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Indépendamment du paiement, en sus du prix d'adjudication, des frais préalables à la vente de l'immeuble adjugé, et du droit fixe d'enregistrement du procès-verbal d'adjudication, l'acquéreur devra éventuellement faire son affaire personnelle du règlement de la Taxe à la Valeur Ajoutée exigible, en vertu de l'article 27 de la loi du 15-03-1963, à raison de l'adjudication, et au cas où celle-ci s'y trouverait soumise.

Il devra, dans ce cas, souscrire à cet effet, dans le **MOIS** de ladite adjudication, la déclaration prévue à l'article 14 du Décret 63-674 du 9 Juillet 1963.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, celle-ci sera acquittée par l'adjudicataire, en sus de son prix, d'ordre et pour le compte du saisi et compte tenu de ses droits à déduction pour lesquels il sera subrogé au saisi.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le poursuivant déclare qu'il s'en réfère expressément à l'article 717 du Code de procédure Civile, suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant aux saisis.

A titre de simples renseignements, il est ici précisé que ces biens ont été acquis par Monsieur BECCART Aymerick dans les conditions suivantes :

- acte de cession à titre de licitation faisant cesser l'indivision dressé le 12 mars 2013 par Maître JACQUEMART Dominique, notaire, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'ARRAS le 02 avril 2013, volume 2013 P n° 1711.

NOTA

Les énonciations qui précèdent concernant les noms des parties, la désignation du bien à vendre, l'origine de propriété et autres déclarations, ne sont données ici qu'à titre de simples renseignements, sans recours contre les vendeurs ; elles ne pourront en aucun cas engager la responsabilité de l'avocat poursuivant la vente, rédacteur du cahier des conditions de vente.

CONDITIONS DE LA VENTE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1^{ER}

Cadre juridique

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

ARTICLE 2

Modalités de la vente

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

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

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

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

ARTICLE 3

Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 4 Baux et locations

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

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

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

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

ARTICLE 5 Préemption, substitution et droits assimilés

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

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

ARTICLE 6 Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

ARTICLE 7

Servitudes

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8

Réception des enchères

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9
Garanties à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000,00 €.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 10
Surenchère

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

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

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

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

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

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

ARTICLE 11
Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12
Transmission de propriété

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

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

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

ARTICLE 13
Désignation du séquestre

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

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

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

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

ARTICLE 14
Vente amiable sur autorisation judiciaire

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15

Vente forcée

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16

Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

ARTICLE 17 **Droits de mutation**

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la T.V.A., le prix de vente est hors taxe. 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 T.V.A. dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

ARTICLE 18 **Obligation solidaire des co-acquéreurs**

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19

Délivrance et publication du jugement

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

- 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 04 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20

Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le fait seul 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère,

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.

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

ARTICLE 21 **Contributions et charges**

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

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

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

ARTICLE 22 **Titres de propriété**

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer, à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

ARTICLE 23 **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 24

Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

ARTICLE 25

Distribution du prix de vente

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

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

ARTICLE 26
Election de domicile

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27
Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21.07.1994).

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

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

ARTICLE 28
Immeubles en lotissement

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

CHAPITRE VI : MISE A PRIX

ARTICLE 29

Mise à prix

Outre les charges, clauses et conditions de la vente décrites ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix suivante :

55.000,00 €

Cinquante-cinq mille euros

L'enchère minimum portée sera de 1.000,00 € (mille euros)

Fait et rédigé par l'avocat poursuivant

Le 31 mars 2020

SCP d'Avocats Inter-Barreaux
BEUVE-LE-NOUVEAU
24 rue de la République - 76000 DIEPPE
19 rue du Général de Gaulle - 76000 ROUEN
Tel : 02.32.44.60.60 - Fax : 02.35.06.07.06

Article 12 RIN – Annexe 1

Extrait du règlement intérieur national de la profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Dispositions communes

12.1. L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Enchères

12.2 L'avocat doit 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre. »