

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE.
(Saisie Immobilière)

Audience du 12/04/2018 à 14h

CLAUSES et CONDITIONS Particulières et Générales

auxquelles seront adjugés à l'audience du JUGE de l'EXECUTION du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT-OMER séant au Palais de Justice de Saint-Omer, Rue des Tribunaux, en la salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeuble suivant :

COMMUNE DE LOUCHES
Immeuble à Usage d'Habitation
626 rue du Volga
Cadastré Section A 403 A 730 pour 9 a 47 ca

Cette Vente est poursuivie aux requêtes, poursuites et diligences de :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL NORD DE FRANCE Société coopérative, à capital variable, immatriculée sous le numéro 440 676 559 du registre du commerce et des sociétés de LILLE ayant son siège 10 Avenue Foch 59000 LILLE agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège

Ayant pour Avocat constitué la **SCP DECOSTER CORRET DELOZIERE LECLERCQ**, prise en la personne de Maître Jean-Sébastien DELOZIERE, Avocat au Barreau de SAINT-OMER, demeurant **40/42 rue de l'Ecuserie BP 70233 62504 SAINT-OMER**

Au préjudice et à l'encontre de

[REDACTED]

[REDACTED]

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES.

TITRE EXECUTOIRE

[REDACTED]

COMMANDEMENT

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL NORD DE France a par exploit de la SCP H.L. BOISLEUX et E. FISCHER, huissiers de justice à SAINT-OMER, en date du 27/10/2017, fait notifier commandement à

demeurant 626 Rue du Volga 62610 LOUCHES

D'AVOIR DANS LES 8 JOURS A PAYER au requérant, entre les mains de l'huissier de Justice ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de La SCP DECOSTER-CORRET-DELOZIERE-LECLERCQ, Avocat, 40-42 Rue de l'Ecusserie à SAINT-OMER

1/ La somme principale de	61.952,08 €
2/ Intérêts contractuels au taux de	2,00 %
3/ Intérêts du 14/06/2017 date de la DDT au 11/08/2017	196,89 €
4/ Intérêts de retard des échéances échues et impayées du 01/01/2017 au 01/06/2017 au taux contractuel majoré de 3 points	26,65 €
5/ Indemnité de déchéance du terme de 7 %	4.333,63 €
6/ Cotisations ADI impayées	416,90 €
6/ Les Frais évalués, sauf taxe à la somme de	mémoire
7/ Tous autres frais nécessités pour parvenir à la mise à exécution du titre de créance.....	mémoire
8/ Le coût du présent commandement mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le demandeur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.	
SOIT TOTAL sauf mémoire : 66.926,15 €	

Le tout en deniers ou quittances valables

sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêt de compte notifié au commandement, valant saisie jusqu'au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, ledit commandement serait publié à la Conservation des Hypothèques de SAINT OMER pour valoir saisie à partir de cette publication des biens et droits immobiliers désignés et dont l'expropriation forcée serait poursuivie devant le JUGE de L'EXECUTION du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE de SAINT-OMER, ledit commandement contenant en outre toutes les copies et énonciations prescrites par R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 44 du Décret du 27 Juillet 2006).

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien 15 du Décret N° 2006-936 du 27 juillet 2006), c'est à dire :

1° La constitution d'avocat, à savoir : la SCP DECOSTER CORRET DELOZIERE LECLERCQ, inscrite au Barreau de SAINT-OMER (62500), avec élection de domicile en son cabinet, 40-42 rue de l'Ecuserie à SAINT-OMER.

2° L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3° Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4° L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5° La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;

6° L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au bureau de la Conservation des hypothèques de SAINT-OMER ;

7° L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8° L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

9° La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10° L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11° L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de SAINT-OMER, rue de Tribunaux à SAINT-OMER (62500) ;

12° L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;

13° L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

14° Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Publication du COMMANDEMENT

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement qui est demeuré infructueux, celui-ci a été, pour valoir saisie réelle des biens immobiliers désignés, publié à la Conservation des Hypothèques de SAINT-OMER,

Le 15/12/2017 Volume 2017 S N°28

Voir : Etat hypothécaire ci-annexé.

ASSIGNATION A L'AUDIENCE

De même et par exploit en date du 14/02/2018 délivré par la SCP H.L. BOISLEUX et E. FISCHER, Huissiers de Justice à SAINT-OMER, il a été délivré à la partie saisie assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Saint-Omer pour le :

12 avril 2018 à 14 heures

Voir : Assignation ci-annexée

En conséquence il sera procédé à l'audience du JUGE de l'EXECUTION des saisies immobilières du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE SAINT-OMER, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, et à la date qui sera fixée par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, de l'immeuble désigné dans le commandement.

Désignation de l'Immeuble à Vendre.

COMMUNE DE LOUCHES
Immeuble à Usage d'Habitation
626 rue du Volga
Cadastré Section A 403 A 730 pour 9 a 47 ca

Et tels, au surplus, que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Il en sera en outre référé au PROCES-VERBAL de DESCRIPTION des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Les biens mis en vente appartiennent à :

[REDACTED]

[REDACTED]

SELON

Acte de vente de Maître BLONDEL, Notaire à CALAIS, [REDACTED]

Il est rappelé que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

Néanmoins, il peut être indiqué ce qui suit, mais les renseignements relatifs à la propriété étant donnés sans aucune garantie, et sans que le poursuivant puisse en aucune façon être inquiété ni recherché à cet égard, pour quelque cause que ce soit :

Il est rappelé que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

Néanmoins, il peut être indiqué ce qui suit, mais les renseignements relatifs à la propriété étant donnés sans aucune garantie, et sans que le poursuivant puisse en aucune façon être inquiété ni recherché à cet égard, pour quelque cause que ce soit :

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Enfin il est fourni les renseignements complémentaires suivants :

Servitudes grevant l'immeuble : Voir : Etat Hypothécaire annexé
Baux consentis sur l'immeuble ; Superficie : voir P.V. Description annexé

PIECES JOINTES. Annexées

-ASSIGNATION du 14/02/2018

-ETAT HYPOTHECAIRE du 15/12/2017

-PROCES VERBAL de DESCRIPTION du 12/01/2018

En outre afin de connaître la consistance de l'immeuble vendu, il en sera référé aux pièces suivantes figurant éventuellement en annexées :

plan de situation

plan cadastral

Note d'Urbanisme

Matrice cadastrale

Certificat de Numérotage

Renseignements sur les termites

Réponse de la Mairie concernant : les Risques Naturels et Technologiques

Recherche Plomb

Recherche Amiante

Diagnostic de Performances Energétiques

Etat des Installations Intérieures de Gaz et d'Electricité.

MISE A PRIX - Minimum des ENCHERES

Les biens seront vendus par lots tels qu'ils sont indiqués en la désignation qui précède.

Les enchères ne seront reçues, que par ministère d'Avocat postulant exerçant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie et sous réserves des garanties qui devront être fournies à l'avocat.

L'adjudication aura lieu par dessus la ou les mises à prix ci-après indiquées, offertes par le poursuivant, outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Conditions de Vente.

Les enchères ne pourront être inférieures au montant sous-indiqué.

Ville adresse	MISE à PRIX	Enchères Minima
COMMUNE DE LOUCHES Immeuble à Usage d'Habitation 626 rue du Volga Cadastré Section A 403 A 730 pour 9 a 47 ca	8.000,00 €	500,00 €

SEQUESTRE

Pour répondre aux dispositions de l'Article R 322-10 6° du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 44 6°/ du Décret du 27 Juillet 2006) :
entre les mains duquel les fonds provenant de la vente seront consignés :

SCP WATERLOT - DARRAS - REGULA - GENON - BIENAIME - VANVEUREN -
Huissiers de justice à Lille
36 rue de l'Hôpital Militaire
59044

LILLE

CHARGES, CLAUSES et CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

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

Article 1 - Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des charges, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Article 2 - Titres de Propriété.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun, mais il sera subrogé dans les droits des précédents propriétaires pour se faire délivrer, à ses frais, par tout dépositaire, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété desdits immeubles, sans recours contre le poursuivant, le saisi ou les créanciers.

Article 3 - MINES et CARRIERES.

L'article 16 de la loi du 15 Juillet 1994 (article 75.2 du Code Minier) précise que :

Article : 16 de la loi du 15 Juillet 1994
(article 75.2 du Code Minier)

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée, est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également pour autant qu'il les connaisse des dangers ou inconvénients importants qui résulte de l'exploitation.
Cet article s'applique à toute forme de mutation immobilière. »

Le vendeur déclare sous son entière responsabilité et sans que la responsabilité de l'avocat soussigné puisse être mise en cause par l'acquéreur, qu'à sa connaissance il n'a été conclue aucune convention avec quelque organisme que ce soit pouvant restreindre son droit à toutes réparations.

Dans le cas où des travaux souterrains auraient causé ou causeraient des désordres à l'immeuble présentement vendu, l'acquéreur aura seul le droit à toutes indemnités qui pourraient être dues de ce chef, à quelque époque les désordres constatés remonteraient et pour quelque cause les indemnités seraient accordées.

Toutes délégations et subrogations sont à ce sujet consenties en tant que de besoin à l'acquéreur.

Article 4 - TERMITES.

L'avocat soussigné poursuivant la vente demandera à la Mairie si l'immeuble est ou non situé dans une zone contaminée par les termites et autres insectes xylophages au sens de la loi N° 99-471 du 8 Juin 1999.

La réponse sera jointe et annexée au présent cahier des Conditions de vente dès sa délivrance, pour servir à l'édification de l'adjudicataire éventuel.

Article 5 - AMIANTE

L'immeuble vendu entrera dans le champ d'application de l'article R 1334-23 du Code de la Santé Publique s'il a été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

S'il en est ainsi, conformément aux dispositions des articles L 1334-13 et R 1334-24 du Code de la Santé Publique, le vendeur produira un constat, annexé aux présentes, précisant l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

L'acquéreur reconnaît être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R 1334-27 du Code de la Santé Publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant

de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Article 6 - SATURNISME

L'immeuble vendu entrera dans le champ d'application de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique s'il a été construit avant le 1^{er} Décembre 1947.

Article 7 - RISQUES NATURELS et TECHNOLOGIQUES MAJEURS.

L'information sur les risques naturels et technologiques majeurs est réalisée dans le cadre des textes suivants :

Article L 125-5 du Code de l'Environnement,

Articles R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement

Décret N° 2005-134 du 15 Février 2005.

ainsi que du Décret N° 91-461 du 14 mai 1991 modifié concernant la prévention du risque sismique.

Article 8 - AUDIENCE D'ORIENTATION.

L'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Saint-Omer est prévue pour la date indiquée dans l'assignation ci-jointe, délivrée à la partie saisie et dénoncée aux créanciers inscrits.

Selon les dispositions de l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 49 du Décret N° 2006-936 du 27 juillet 2006) :

Article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 49 du Décret du 27 Juillet 2006)

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

Article 9 - MISE A PRIX.

Les biens seront vendus par lots tels qu'ils sont indiqués en la désignation qui précède. L'adjudication aura lieu par dessus la ou les mises à prix sus-indiquées, offertes par le poursuivant, outre les charges, clauses et conditions du présent Cahier des Conditions de Vente.

Article 10 - Vente Amiable sur Autorisation Judiciaire.

Selon les dispositions des articles R 322-20 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution (anciens articles 53 et suivants du Décret N° 2006-936 du 27 juillet 2006) :

Article R 322-20 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 53 du Décret du 27 Juillet 2006)

« La demande tendant à la vente amiable de l'immeuble peut être présentée et jugée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, sous réserve pour le débiteur de mettre en cause les créanciers inscrits sur le bien.

La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure, à l'exception du délai imparti aux créanciers inscrits pour déclarer leur créance.»

Article R 322-21 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 54 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe 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.
Le juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.
Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.
A cette audience, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois. »

Article R 322-22 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 55 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. Il rend compte au créancier poursuivant, sur sa demande, des démarches accomplies à cette fin.
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.
Lorsque la reprise de la procédure est postérieure à l'audience d'orientation, le juge fixe la date de l'audience d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois. La décision est notifiée au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits.
La décision qui ordonne la reprise de la procédure n'est pas susceptible d'appel. »

Article R 322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 56 du Décret du 27 Juillet 2006)

« 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.
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. »

Article R 322-24 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 57 du Décret du 27 Juillet 2006)

« 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 vente.
Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente. »

Article R 322-25 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 58 du Décret du 27 Juillet 2006)

« 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, que 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.
Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.
Le conservateur des hypothèques qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.
A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article 55. »

Article 11 - La Vente Forcée.

Selon les dispositions des articles R 322-26 à R 322-29 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (anciens articles 59 à 62 du Décret N° 2006-936 du 27 juillet 2006) :

Article R 322-26 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 59 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Lorsque le juge de l'exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.
Le juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant. »

Article R 322-27 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 60 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la 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 motivée. »

Article R 322-28 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 61 du Décret du 27 Juillet 2006)

« La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L. 331-5 du code de la consommation. »

Article R 322-29 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 62 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Lorsque la vente forcée est renvoyée à une audience ultérieure, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée. »

Article 12 - Les ENCHERES.

Selon les dispositions des articles R 322-40 à R 322-49 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (anciens articles 73 à 82 du Décret N° 2006-936 du 27 juillet 2006) :

Article R 322-40 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 73 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat.
L'avocat doit être inscrit au barreau du tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.
Il ne peut être porteur que d'un seul mandat. »

Article R 322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 74 du Décret du 27 Juillet 2006)

« 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 vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 €. Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.
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.
Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble. »

Article R 322-42 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 75 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. »

Article R 322-43 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 76 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article L 322-6 du code des procédures civiles d'exécution. »

Article R 322-44 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 77 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Les enchères sont pures et simples.
Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède. »

Article R 322-45 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 78 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Les enchères sont arrêtées lorsque trois minutes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque minute écoulée.
Le juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication. »

Article R 322-46 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 79 du Décret du 27 Juillet 2006)

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

Article R 322-47 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 80 du Décret du 27 Juillet 2006)

« A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale. »

Article R 322-48 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 81 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de nullité de l'enchère soulevée d'office.
Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.
La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication. »

Article R 322-49 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 82 du Décret du 27 Juillet 2006)

« 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 76. »

En sus de la consignation prévue à l'article R 322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 74 du Décret du 27 Juillet 2006), l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles, comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.

Article 13 - La SURENCHERE

Selon les dispositions des articles R 322-50 à R 322-55 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (anciens articles 94 à 99 du Décret N° 2006-936 du 27 juillet 2006) :

Article R 322-50 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 94 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente. »

Article R 322-51 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 95 du Décret du 27 Juillet 2006 modifié par Décret N° 2006-1805 du 23 Décembre 2006)

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

L'avocat 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.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée. »

Article R 322-52 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 96 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice ou par notification entre avocats 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 (ancien article 7 du décret du 27 juillet 2006) et du second alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R 322-51 du code des procédures civiles d'exécution (ancien article 95 du décret du 27 juillet 2006) y est jointe.

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

Article R 322-53 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 97 du Décret du 27 Juillet 2006)

« 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.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »

Article R 322-54 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 98 du Décret du 27 Juillet 2006)

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

Les frais qu'elles engendrent sont taxés et inclus dans le prix de vente. »

Article R 322-55 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 99 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Le jour de l'audience, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49 du code des procédures civiles d'exécution (anciens articles 72 à 82 du décret du 27 juillet 2006), sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication. »

Article 14 - TRANSMISSION de PROPRIETE.

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

Article R 322-61 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 89 du Décret du 27 Juillet 2006)

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. Si les renseignements d'identité fournis par l'adjudicataire sont incomplets au regard des exigences de la publicité foncière, l'avocat de l'adjudicataire les complète par une déclaration écrite remise au greffe au plus tard le troisième jour ouvrable suivant l'audience d'adjudication. Cette déclaration complémentaire est annexée au titre de vente. En cas de difficulté, le greffe en réfère au juge, qui statue par une ordonnance non susceptible d'appel.

Article 15 - NON GARANTIE.

L'adjudicataire prendra les biens dans l'état où ils se trouveront au jour de cette adjudication sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour surenchère quelconque, même des créanciers hypothécaires, pour dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou fosses d'aisance, vices cachés, vices de constructions, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors que la différence excéderait un vingtième.

La vente est faite sans garantie de la nature, 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... etc..., sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus,

L'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls, 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, sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant ou son Conseil.

Article 16 - SERVITUDES.

L'adjudicataire, qu'il y ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, qu'elles résultent des lois et des règlements en vigueur, de la situation des biens, des contrats, de la prescription, 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 les autres, à ses risques et périls, frais et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des Conditions de Vente, la partie saisie ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres et de la loi.

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

Article 17 - ENTREE en JOUISSANCE.

Article R 322-64 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 92 du Décret du 27 Juillet 2006)

Sauf si le cahier des conditions de vente prévoit le maintien dans les lieux du débiteur saisi, l'adjudicataire 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.

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance :

a/ Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et en cas de surenchère que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.

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 adjudication, et en cas de surenchère qu'à partir du premier jour qui suivra l'adjudication 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.

d/ Si l'immeuble est 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 du jour de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que se soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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

Conformément aux dispositions de l'article 2211 du Code Civil, l'adjudicataire ne peut avant la consignation du prix et le paiement des frais de vente, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Article 18 - CHARGES et IMPÔTS.

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont et seront grevés, dès l'adjudication définitive.

Les impôts et taxes de toute nature seront dus par les propriétaires ou occupants au 1er Janvier précédant la date d'adjudication définitive.

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, après avoir sans délai, notifié l'adjudication au syndic dans les termes de l'article 6 du décret 67.223 du 17 mars 1967.

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

La portion des droits applicable au temps antérieur à son entrée en jouissance, dans le cas où elle aurait été avancée par l'adjudicataire, sera retenue par lui sur le prix principal de son adjudication ou son solde revenant éventuellement au saisi après paiement des créanciers inscrits et des frais de distribution.

L'adjudicataire pourra retenir sur les intérêts de son prix, et éventuellement sur le prix lui-même, le montant des impôts, taxes ou charges qu'il aurait été tenu de payer à la décharge de la partie saisie et le montant des fruits civils qui auraient été perçus par la partie saisie pour un temps postérieur à l'adjudication définitive.

Article 19 - BAUX et LOCATIONS

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des locations verbales existantes pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et sans les termes des lois et décrets en vigueur.

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

Toutefois, les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés, et ceux postérieurs audit commandement devront l'être si dans l'un ou l'autre cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demandent.

L'adjudicataire sera d'ailleurs subrogé aux droits desdits créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les baux qui auraient pu être faits en fraude des droits de ceux-ci.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des loyers qu'ils justifieront avoir payés d'avance ou de tous dépôts de garantie qu'ils justifieront avoir versés à la partie saisie et qui auront été déclarés, soit dans le présent cahier des charges, soit dans un dire, trois jours avant l'adjudication..

Si ces sommes sont productives d'intérêts au profit des locataires soit conventionnellement, soit dans les termes de la loi, l'adjudicataire tiendra compte à ces locataires du montant desdits intérêts, soit au taux stipulé, soit au taux légal, et il en effectuera le paiement en autant de fractions qu'il y aura de termes de loyers, et lors du paiement de chacun de ces termes en ce qui concerne les intérêts conventionnels et aux époques fixées par la loi en ce qui concerne les intérêts légaux.

A défaut de déclaration, l'adjudicataire tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance et des dépôts de garantie de toute nature qu'ils justifieront avoir versés, et il en retiendra le montant sur le prix principal de son adjudication ou son solde revenant éventuellement au saisi après paiement des créanciers inscrits et des frais de procédure d'ordre.

Les clauses ci-dessus qui concernent les loyers payés d'avance (avant leur exigibilité) imputables sur le ou les derniers termes de la jouissance du locataire ne s'appliquent pas aux termes de loyers qui se paient par anticipation (termes à échoir).

La déclaration qui en serait faite, soit au cahier des conditions de la vente, soit dans un dire, n'enlèvera pas à l'adjudicataire le droit de les toucher dès leur exigibilité sous la condition d'avoir au préalable acquitté les frais de poursuites indiqués ci-après et les droits d'enregistrement et autres du jugement d'adjudication indiqués ci-après et d'avoir justifié desdits paiements.

Toutefois, si la partie saisie ou le séquestre des loyers venait à encaisser tout ou partie de ces loyers payables par anticipation, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du recouvrement de ces loyers auprès de la partie saisie ou de leur attribution à son profit des fonds détenus par le séquestre.

L'adjudicataire sera subrogé à ses risques périls et fortune, purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie, tels que ces droits et obligations résultent des divers lois et décrets intervenus en matière de loyers (notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, maintien dans les lieux, demandes en renouvellement en matière de propriété commerciale... etc...) qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges, sans aucune garantie, ni recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des charges, et sans que ces derniers puissent être inquiétés ou recherchés à ce sujet.

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'opposeront à l'adjudicataire.

L'adjudicataire devra se reporter aux dire éventuels sur les baux et locations à la fin du présent cahier des charges.

En cas de bail rural.

Au cas de mise en vente d'un bien faisant l'objet d'un bail rural, il est rappelé les dispositions suivantes :

Les articles 790 à 801 du Code Rural ouvrent au fermier un droit de préemption déterminé par ces textes.

Au cas où ce droit de préemption serait applicable aux biens mis en vente, l'adjudicataire aura à faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours ni garantie, comme aussi de toute éviction dont il pourrait être l'objet en toute
--

hypothèse.

L'article 847 du Code Rural dispose :

Article : 847 Code Rural

" quelle que soit la cause qui a mis fin au bail, le preneur qui a, par son travail ou par ses investissements, apporté des améliorations au fonds loué, a droit, l'expiration du bail, à une indemnité due par le bailleur... l'acquéreur supportera à la sortie du preneur, la charge de l'indemnité éventuellement due à celui-ci."

Pour ce qui est de la nature, du coût et de la date des améliorations apportées par le preneur, dans les conditions prévues aux articles 848 à 850 du Code Rural, les autres renseignements connus sont ceux qui peuvent être repris au Procès-verbal de description annexé au présent Cahier des Charges.

La SAFER dispose également d'un droit de préemption dans les conditions de la loi du 8 août 1962 (notamment : article 7).

Article 20 - ASSURANCES.

L'adjudicataire sera subrogé par le seul fait de l'adjudication dans les droits et obligations résultant de toutes polices d'assurances contre l'incendie ou tous autres risques ainsi que de tous abonnements quelconques (eaux, gaz, électricité, chauffage, colonne montante, entretien d'ascenseurs ou autres, vidange... etc...) qui auraient pu être contractés avec quelque compagnie que ce soit.

Il en paiera s'il y a lieu, à partir de la sus-dite entrée en jouissance, les primes et cotisations qui pourraient être dues à ce sujet de manière que les vendeurs ne puissent être aucunement poursuivis, inquiétés ou recherchés.

L'adjudicataire sera tenu de continuer ces polices d'assurances jusqu'au paiement intégral de son prix et de remplir toutes les formalités prescrites par lesdites polices et notamment de déclarer sans délai à toute compagnie d'assurance qu'il appartiendra la mutation opérée à son profit et de la faire mentionner.

Au cas où le poursuivant n'aurait pas été en mesure de vérifier si l'immeuble mis en vente était ou non assuré contre l'incendie, et au cas où effectivement cet immeuble n'est pas assuré ou l'est insuffisamment, l'adjudicataire sera tenu à l'expiration des délais de surenchère, de le faire assurer à l'une des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables, et ce pour une somme au moins égale au montant du prix de son adjudication.

L'adjudicataire sera tenu de faire connaître au poursuivant, dans la huitaine de l'adjudication, la compagnie d'assurance qui aura assuré l'immeuble en fournissant tous éléments utiles (agent intermédiaire, N° de police...)

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité allouée par l'assurance appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers inscrits à concurrence du solde dû sur le prix en principal, intérêts et frais, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.

Article 21 - Formalités après l'Adjudication.

CONSIGNATION du PRIX.

INTERETS.

**Article R 322-56 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 83 du Décret du 27 Juillet 2006)**

« La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article 2212 du code civil doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix. »

Délais.

L'adjudicataire est débiteur du prix à compter du jour de l'adjudication définitive.

Dans les deux mois de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, ainsi qu'il est prescrit par les articles R 334-1 et R 322-66 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (anciens articles 85 et 100 du Décret N° 2006-936 du 27 Juillet 2006), l'adjudicataire, qu'il ait ou non rempli toutes les formalités, devra procéder au paiement du prix et des frais taxés.

L'adjudicataire pourra néanmoins se libérer par anticipation avant l'expiration de ce délai, notamment si les formalités postérieures à l'adjudication sont terminées.

Intérêts.

Conformément à l'article R 322-56 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 83 du Décret sus-visé), à défaut de consignation du prix dans le délai de deux mois, celui-ci sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Si le paiement intégral du prix intervient dans les 2 mois de l'adjudication définitive, ce prix ne sera pas productif d'intérêts.

A défaut de règlement intégral du prix dans ledit délai de 2 mois, ce prix sera productif d'intérêts au taux légal à compter du jour de l'adjudication définitive.

Si le versement du prix n'est pas effectué dans le délai de 3 mois de l'adjudication définitive, le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration de ce délai.

Modalités.

L'adjudicataire procèdera au paiement par l'intermédiaire de son avocat.

En cas de quittance amiable, les frais de quittance et ceux de mainlevée des inscriptions grevant l'immeuble acquis, y compris l'inscription de privilège de vendeur, seront à la charge de l'adjudicataire.

Consignation.

La consignation du prix devra être réalisée entre les mains du séquestre sus-désigné aux conditions particulières qui en sera constitué séquestre avec affectation spéciale à la distribution à faire aux créanciers saisissants ou inscrits qui exerceront sur le prix leurs droits préférentiels sur l'immeuble, puis éventuellement et sous réserve d'autres oppositions, aux paiements à faire à la partie saisie.

Rôle du Séquestre.

L'intervention du séquestre est uniquement destinée à garantir au profit des vendeurs et des créanciers inscrits la conservation du prix leur revenant.

Le séquestre ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de représenter en temps voulue la somme consignée.

Intérêts des Fonds séquestrés.

En vertu de l'article R 322-57 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 84 du Décret du 27 Juillet 2006) :

Article R 322-57 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 84 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble. »

Dispense de Consignation.

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

Arrêt des intérêts.

Le paiement, quelque en soit sa modalité, emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix et arrêtera le cours des intérêts sur la somme payée.

Article 22 - LEVEE et SIGNIFICATION du JUGEMENT.

Article R 322-62 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 90 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Le titre de vente est délivré par le greffier à l'adjudicataire. Il l'est également, à sa demande, au créancier poursuivant pour procéder aux formalités de publicité du titre à défaut de diligence à cet effet par l'adjudicataire.

Si la vente forcée comprend plusieurs lots, il est délivré une expédition par acquéreur.

La quittance du paiement des frais est annexée au titre de vente. »

L'adjudicataire sera tenu à ses frais de se faire délivrer la grosse du jugement d'adjudication et de le faire signifier par extrait, dans le mois de l'adjudication, à la personne ou au domicile du saisi.

Il devra en outre dans le même délai se faire délivrer à ses frais les actes, extraits et bordereaux prévus à l'article 34 du décret du 4 janvier 1955, pour procéder aux formalités de publication à la Conservation des Hypothèques.

Faute par lui de satisfaire à ces conditions, dans le délai prescrit, les poursuivants ou la partie saisie pourront se faire délivrer la grosse du jugement et la copie aux fins de publication aux frais de l'adjudicataire, par le greffier du tribunal, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses du cahier des charges ou d'être présent au greffe pour assister à cette délivrance, sans être obligés de remplir les formalités prescrites par la loi pour parvenir à la délivrance d'une deuxième grosse.

Article 23 - PUBLICATION du JUGEMENT.

Article R 322-63 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 91 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Le titre de vente est publié au bureau des hypothèques selon les règles prévues pour les ventes judiciaires, à la requête de l'acquéreur ou, à son défaut, du créancier poursuivant la distribution. »

Dans les trois mois de la date d'adjudication définitive, ainsi qu'il est prévu à l'article 33 B du Décret N° 55-22 du 4 Janvier 1955, l'Avocat de l'adjudicataire qui aura obtenu la grosse sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi :

De publier le jugement d'adjudication au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente.

De notifier, par acte d'avocat à avocat, au poursuivant, et à la partie saisie, si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité, le tout aux frais de l'adjudicataire et à peine de réitération des enchères.

Conformément aux dispositions des articles R 322-62 et R 322-63 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (anciens articles 90 et 91 du Décret N° 2006-936 du 27 Juillet 2006) et à défaut pour l'adjudicataire d'avoir procédé à ladite publication, le créancier poursuivant pourra y procéder en ses lieux et place aux frais de l'adjudicataire défaillant.

Article 24 - PRIVILEGE du VENDEUR.

Privilège de Vendeur.

Si le prix est consigné dans les 45 jours de l'adjudication définitive, la notification qui lui en sera faite interdira à l'avocat poursuivant de prendre l'inscription de privilège de vendeur.

S'il est consigné au delà, l'adjudicataire paiera, outre les frais, le coût de l'expédition levée de la sentence et de l'inscription prise du privilège, y compris les émoluments de l'Avocat rédacteur du bordereau.

A défaut :

a) les bordereaux et certificats prévus par l'article 2148 nouveau du Code Civil, seront remis dans le délai de quarante cinq jours de l'adjudication par l'avocat de la partie saisie à l'avocat de l'adjudicataire.

b) le créancier poursuivant ou le créancier inscrit, comme se trouvant au droit de la partie saisie en vertu tant au besoin du décret du 4 janvier 1955 que de l'article 1166 du Code Civil, pourra faire établir lesdits bordereaux et certificats par avocat constitué qui les remettra à l'avocat de l'adjudicataire dans les quarante cinq jours de l'adjudication.

c) Dès la remise des documents ci-dessus, et dans le même délai de quarante cinq jours, l'avocat de l'adjudicataire devra faire procéder aux formalités de publication du privilège du vendeur et notifiera par acte d'avocat l'accomplissement de ces dernières à la partie qui lui aura remis les documents.

A défaut de l'accomplissement dans le délai imparti des formalités prévues ci-dessus, les avocats de la partie saisie, du créancier poursuivant, ou de tout créancier inscrit pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du jugement et à la publication du privilège du vendeur, le tout aux frais de l'adjudicataire.

A cet effet, l'avocat chargé des formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leurs frais à l'avocat de l'adjudicataire par acte d'avocat à avocat.

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 le remboursement de ces derniers.

Article 25 - Communication du JUGEMENT Et de l'Etat des Inscriptions.

Dans la huitaine qui suivra la publication et, au plus tard dans le délai de trois mois à partir de la vente, l'adjudicataire devra remettre à l'avocat poursuivant, sur simple récépissé, la grosse ou une expédition du jugement et l'état qu'il aura dû requérir sur la publication ; il lui sera immédiatement tenu compte des déboursés de cet état.

Faute par l'adjudicataire de remettre les pièces dont s'agit, dans le délai de deux mois, le saisi ou les créanciers pourront se faire délivrer une grosse ou une expédition du jugement d'adjudication, faire publier le jugement et signifier la grosse aux frais de l'adjudicataire, et cela trois jours après une mise en demeure dont le coût restera à la charge de celui-ci sans être obligés de remplir les formalités prescrites par la loi pour parvenir à la délivrance d'une deuxième grosse.

Article 226 - FRAIS et DROITS D'ENREGISTREMENT.

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et dans les vingt jours qui suivront l'adjudication définitive, ou éventuellement le jugement qui aura annulé la surenchère, tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels l'adjudication donnera lieu.

Il sera tenu de payer également en sus de son prix et dans le même délai tous les frais, depuis le commandement de saisie inclus, pour parvenir à la vente, dont le montant sera indiqué, après taxe, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

L'adjudicataire paiera également dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, le montant des émoluments et déboursés fixés par les tarifs en vigueur, sur la base du prix d'adjudication et de ses accessoires.

Il devra 48 Heures au moins avant l'expiration du délai de 30 jours qui suivra l'adjudication, ou éventuellement le jugement définitif qui aura déclaré nulle la surenchère, rapporter au Greffier du Tribunal la justification du paiement de tous les frais ; la quittance de ces frais demeurera jointe et annexée à la minute du jugement d'adjudication qui ne pourra être expédiée à l'adjudicataire qu'au vu de cette justification.

Article 27 - FISCALITE IMMOBILIERE.

Si l'immeuble présentement vendu, hors taxes, est soumis au régime de la T.V.A. par application de l'article 257 C.G.I., l'adjudicataire devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix d'adjudication et des frais de poursuites, les droits découlant du régime de la T.V.A. dont ce dernier pourra être rendu redevable à raison de l'adjudication, compte-tenu de ses droits éventuels à déduction pour lesquels il sera subrogé au saisi. , sauf à l'adjudicataire 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 sans recours contre le poursuivant ou son avocat ni contre son propre avocat, de la recherche du montant et des justifications des droits à déductions que le saisi pourrait opposer à l'administration fiscale.

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

Dans tous les autres cas, il appartiendra au vendeur dans le délai de 10 Jours à compter de l'adjudication définitive, de déposer entre les mains de l'Inspecteur des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, la déclaration qui permettra la liquidation de la T.V.A., cette déclaration devant s'accompagner de toutes les pièces justificatives.

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

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

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

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

Article 28 - REITERATION des ENCHERES.

Selon les dispositions des articles R 322-66 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution (anciens articles 100 et suivants du Décret N° 2006-936 du 27 juillet 2006) :

Article R 322-66 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 100 du Décret du 27 Juillet 2006)

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

Article R 322-67 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 101 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Toute personne qui poursuit la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte, à peine de nullité :

1° La sommation d'avoir à payer le prix, les frais de la vente et les droits de mutation dans un délai de huit jours ;

2° Le rappel des dispositions du second alinéa de l'article L 322-12 et des articles R 311-6, R 322-56, R 322-58, R 322-68, R 322-69, R 322-72 du code des procédures civiles d'exécution (anciens articles 7, 83, 86, 102, 103 et 106 du décret). »

Article R 322-68 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 102 du Décret du 27 Juillet 2006)

« L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification. La décision du juge de l'exécution statuant sur cette contestation n'est pas susceptible d'appel. »

Article R 322-69 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 103 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur.

En cas de contestation du certificat prévu à l'article R 322-67 du code des procédures civiles d'exécution (ancien article 101 du décret), ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »

Article R 322-70 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 104 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles R 322-31 à R 322-36 du code des procédures civiles d'exécution (anciens articles 64 à 69 du décret). Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication »

Article R 322-71 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 105 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49 du code des procédures civiles d'exécution (anciens articles 72 à 82 du décret). »

Article R 322-72 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 106 du Décret du 27 Juillet 2006)

« L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente.

L'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication doit les frais afférents à celle-ci. »

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à celui qui sera dû alors en principal et intérêts sur le prix de la première adjudication, l'adjudicataire défaillant de la vente initiale sera contraint au paiement de la différence en principal et intérêts.

Dans le cas où le prix principal de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

Dans tous les cas, l'adjudicataire défaillant de la vente initiale devra les impôts et intérêts de son prix du jour de son entrée en jouissance, conformément aux clauses du cahier des conditions de vente, jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du nouvel adjudicataire.

L'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication devra toujours payer à l'avocat qui aura poursuivi la première vente la totalité des déboursés et droits de vente qui ne lui auraient pas été soldés par l'adjudicataire défaillant de la vente initiale ; il pourra les recouvrer contre ce dernier.

En aucun cas, L'adjudicataire défaillant de la vente initiale ne pourra répéter, soit contre le nouvel adjudicataire, soit contre le poursuivant auxquels ils demeurent acquis, à titre de dommages et intérêts, les déboursés et droits de vente, ni ceux d'enregistrement, de greffe, de levée de grosse, de signification et de publication au bureau des hypothèques et tous autres droits et taxes qu'il aurait payés, et qui profiteront au nouvel adjudicataire, lequel n'aura, en conséquence, ni à les payer, ni à en tenir compte à personne.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale ne pourra également répéter contre la partie saisie ou ses créanciers inscrits, auxquels ils demeureront acquis, les intérêts du prix dont la consignation aurait été effectuée.

L'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication sera propriétaire à dater de l'adjudication prononcée à son profit.

Toutes les clauses et conditions du cahier des charges, non contraires au présent article lui sont applicables.

Notamment l'adjudicataire à l'issue de la nouvelle adjudication entrera en jouissance dans les conditions stipulées au présent Cahier des Conditions de Vente.

Il devra faire publier son jugement d'adjudication dans les termes du présent Cahier des Conditions de Vente et sera tenu de se conformer à ses clauses et conditions en tant qu'elles ne contiennent aucune disposition contraire au présent article.

Aux effets ci-dessus, le poursuivant, le saisi et ses créanciers inscrits auront le droit de se faire délivrer, et aux frais de l'adjudicataire défaillant de la vente initiale, une grosse du jugement d'adjudication, sans préjudice de toutes les autres voies d'exécution.

Article 29 - SOLIDARITE.

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

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

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

Article 30 - Prohibition de détériorer l'immeuble.

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra faire aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, aucune démolition, éventuellement aucune coupe extraordinaire de bois, ni aucune modification dans le mode de culture des biens mis en vente, ni commettre d'une manière générale aucune détérioration desdits biens, à peine de poursuite en réitération d'enchère ou de consignation immédiate de son prix.

Article 31 - PAIEMENT PROVISIONNEL du Créancier de premier rang.

Article R 334-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 85 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance.

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

Toute stipulation contraire est réputée non écrite. »

Après la publication du titre de vente, le créancier hypothécaire de premier rang ou devenu de premier rang du fait du règlement d'un créancier privilégié pourra par l'intermédiaire de son avocat demander au séquestre, dans la limite des fonds déposés et sous déduction des frais prévisibles de poursuite d'ordre et de radiations des inscriptions, le paiement, à titre provisionnel, de sa créance.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

un état hypothécaire datant de moins de 3 mois, ou la copie de l'état sur publication de la sentence d'adjudication.

En cas de vente de lots en copropriété :

La justification d'un certificat émanant du syndic, de moins d'un mois de date, attestant que les lots vendus sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat, ou à défaut, la justification par l'Avocat poursuivant de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 (modifiée par la loi 94-624 du 21 Juillet 2004).

La justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie, ainsi qu'à toute personne ou organisme pouvant bénéficier d'un privilège, ladite notification devra rappeler que les intéressés disposeront d'un délai de 15 jours pour s'opposer au règlement par le séquestre.

En l'absence de certificat du syndic, ou de l'avis de mutation tel qu'énoncé ci-dessus, la demande de règlement provisionnel sera en outre adressée au syndic de copropriété et devra comporter avis de mutation conforme aux dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965.

Une caution bancaire, sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé.

Un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.

Si le débiteur est commerçant ou une Société Civile, le séquestre devra également exiger la production d'un Extrait du Registre du Commerce et des Sociétés attestant que l'intéressé n'est pas en état de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

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

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

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

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

Article 32 - Formalités après Consignation.

DISTRIBUTION DU PRIX

L'adjudicataire devra, dans les 3 Mois de l'adjudication, notifier par acte du Palais à l'Avocat poursuivant la date de la publication avec indication des volumes et numéros.

I / Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article 2214 du Code Civil.

Selon les dispositions de l'article R 332-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (ancien article 112 du Décret N° 2006-936 du 27 juillet 2006) :

**Article R 332-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 112 du Décret du 27 Juillet 2006)**

« Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article 2214 du code civil, celui-ci adresse au séquestre ou au consignataire une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente.

La demande de paiement est motivée.

Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée :

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

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

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

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

II / Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article 2214 du Code Civil.

Selon les dispositions des articles R 332-2 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution (anciens articles 113 et suivants du Décret N° 2006-936 du 27 juillet 2006) :

**Article R 332-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 113 du Décret du 27 Juillet 2006)**

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

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

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

**Article R 332-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 114 du Décret du 27 Juillet 2006)**

« La partie poursuivante élabore un projet de distribution. A cette fin, elle peut convoquer les créanciers. »

Article R 332-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 115 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers mentionnés à l'article R 332-2 et au débiteur ainsi que, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au syndic qui a formé l'opposition prévue par l'article 20 de la loi N°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance. »

Article R 332-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 116 du Décret du 27 Juillet 2006)

« A peine de nullité, la notification mentionne :
1° Qu'une contestation motivée peut être formée par acte d'avocat à avocat, auprès de la partie poursuivante, accompagnée des pièces justificatives nécessaires ;
2° Qu'à défaut de contestation dans le délai de quinze jours suivant la réception de la notification, le projet est réputé accepté et qu'il sera soumis au juge de l'exécution aux fins d'homologation. »

Article R 332-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 117 du Décret du 27 Juillet 2006)

« A défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou, à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le juge. A peine d'irrecevabilité, la requête doit être formée dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai précédent.
Le juge de l'exécution confère force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai prévu à l'article 116. »

Article R 332-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 118 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation. »

Article R 332-8 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 119 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Si les créanciers parties à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et, lorsqu'il est fait application de l'article R 331-3 du code des procédures civiles d'exécution (ancien article 111 du décret), sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur.
Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers.
A la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité. »

Article R 332-9 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 120 du Décret du 27 Juillet 2006)

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

Article R 332-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 121 du Décret du 27 Juillet 2006)

« Aux requêtes mentionnées aux articles 117 et 119 sont joints :
1° Un état hypothécaire postérieur à la publication de la vente ;
2° Les justificatifs de réception du projet de distribution ;
3° Le projet de distribution ou le procès-verbal d'accord contenant, le cas échéant, autorisation de mainlevée des inscriptions et radiation du commandement de payer valant saisie. »

Lorsque le prix de vente provient d'une saisie immobilière, il est joint en outre :
1° Le cahier des conditions de vente ;
2° Le jugement d'orientation ;
3° Selon le cas, le jugement constatant la vente auquel est annexée la copie du contrat de vente amiable ou le jugement d'adjudication.
L'ordonnance statuant sur la requête n'est pas susceptible d'appel. »

Article R 333-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 122 du Décret du 27 Juillet 2006)
« A défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées ainsi que tous documents utiles.
A défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire. Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée conformément à l'article 7. A défaut, elle est formée par assignation. »

Article R 333-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 123 du Décret du 27 Juillet 2006)
« Lorsqu'il y a lieu à ventilation du prix de plusieurs immeubles vendus collectivement, le juge, à la demande des parties ou d'office, peut désigner un expert par ordonnance. Le juge fixe le délai dans lequel l'expert devra déposer son rapport au vu duquel la ventilation sera prononcée. »

Article R 333-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 124 du Décret du 27 Juillet 2006)
« Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution. Le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.
L'appel contre le jugement établissant l'état des répartitions a un effet suspensif. »

Article 334-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution
(ancien article 125 du Décret du 27 Juillet 2006)
« Le séquestre ou le consignataire procède au paiement des créanciers et le cas échéant du débiteur, dans le mois de la notification qui lui est faite, selon le cas, du projet de distribution homologué ou du procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire ou d'une copie revêtu de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition. »

Fait et rédigé à SAINT-OMER, Le
JS DELOZIERE

ASSIGNATION du 14/02/2018
ETAT HYPOTHECAIRE du 15/12/2017
PROCES VERBAL DE DESCRIPTION du 12/01/2018

En outre afin de connaître la consistance de l'immeuble vendu, il en sera référé aux pièces suivantes figurant éventuellement en annexes :

plan de situation
plan cadastral
Note d'Urbanisme
Matrice cadastrale
Recherche Plomb
Recherche Amiante
Diagnostic de Performances Energétiques
Etat des Installations Intérieures de Gaz et d'Electricité.