

**VENTE**  
**SUR SAISIE-IMMOBILIERE**

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de  
SAINT-ETIENNE

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de  
SAINT-ETIENNE, a tranché en l'audience publique du

la sentence d'adjudication suivante :

<p><b>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</b></p>
---

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du  
Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de  
SAINT-ETIENNE, au plus offrant des enchérisseurs,  
les biens et droits immobiliers suivants :

**A SAINT-CHAMOND (Loire) 63 Rue de la  
République**

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la  
copropriété comprenant :

- une maison à usage d'habitation et de commerce  
élevée sur caves de rez-de-chaussée à usage commercial  
et trois étages d'habitation ;
- Cour et petit bâtiment dans cette cour à usage de  
dépendances ;
- Arrière cour.

Figurant au cadastre de ladite Ville sous les relations  
suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
BW	18	63 Rue de la République	3a 08ca

**Les lots de copropriété suivants :**

**Lot numéro deux (2) :**

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, un local à usage de commerce comprenant : un espace de vente, un bureau, une annexe et un WC

Et les cent dix-neuf millièmes (119/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales  
Et les cent quatre-vingt-trois millièmes (183/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A

**Lot numéro quatre (4) :**

Aux deuxième et troisième étages et dans les combles du bâtiment A, un appartement en triplex comprenant :

- au deuxième étage : une entrée avec un escalier d'accès au troisième étage,
- au troisième étage : un séjour avec une cuisine, deux placards et l'escalier d'accès depuis le deuxième étage, un dégagement, une chambre avec salle d'eau, un WC et un escalier d'accès aux combles,
- dans les combles : un dressing mansardé avec l'escalier d'accès depuis le troisième étage, une chambre mansardée avec salle d'eau et WC

Et les deux cent trente-huit millièmes (238/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.  
Et les trois cent soixante-cinq millièmes (365/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

**Lot numéro neuf (9) :**

A l'extérieur, un jardin et une ruine

Et les trente-trois millièmes (33/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etat descriptif de division – règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Maxime MIFSUD, notaire à SAINT CHAMOND (Loire) le 3 septembre 2018 publié au service de la publicité foncière de SAINT ETIENNE 2EME (Loire) le 26 septembre 2018 Volume 2018P n° 4931.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve.

.Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré par le Centre des Impôts Foncier de Saint-Etienne jointe à la présente.

Etant également précisé que la partie saisie est devenue propriétaire desdits biens par suite de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes :

➤ D'un acte reçu le 11 juin 2014 par Maître PEYRIEUX, notaire associé à Saint-Chamond (Loire) avec la participation de Maître GENEVRIER, notaire à Saint-Chamond (Loire) contenant prêt par la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS au profit

**Saisis à l'encontre de :**

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**LA BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L 512-2 et suivants du CMF, dont le siège social est 4 boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON, RCS LYON 605520071 **venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS**, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité de droit audit siège.

Ayant pour avocat constitué **Maître Sabine MATHIEUX, SELARL UNITE DE DROIT DES AFFAIRES**, avocats à SAINT-ETIENNE (Loire) Le Haut Fauriel, 21 rue de Terrenoire, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et au Cabinet de laquelle il est fait élection de domicile.

**Suivant commandement du ministère de la SARL AURALAW en date du 5 janvier 2021.**

**En vertu et pour l'exécution :**

➤ D'un acte reçu le 11 juin 2014 par Maître PEYRIEUX, notaire associé à Saint-Chamond (Loire) avec la participation de Maître GENEVRIER, notaire à Saint-Chamond (Loire) contenant prêt par la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS au profit de

➤ D'un acte reçu le 6 février 2015 par Maître MIFSUD, notaire associé à SAINT-CHAMOND (Loire) avec la participation de Maître Michel DUMAS, notaire associé à LYON, contenant prêt par la BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS au profit de Monsieur

**Pour avoir paiement de la somme de :**

**1/ Au titre du prêt n°08644069 en date du 11 juin 2014 d'un montant de 164.865,00 euros :**

Intérêts au taux de 3,20 % du 11.09.2015 au 28.10.2020	
10 943,33 euros	
Indemnité forfaitaire	:
<u>10 798,77 euros</u>	

**21 742,10 euros**

**2/ Au titre du prêt n°08651293 en date du 6 février 2015 d'un montant de 99.193 euros :**

la somme en principal de	94 110,58
euros	

Intérêts au taux de 2,75 % du 11/9/2015 au 28/10/2020  
12 383,26 euros  
Indemnité forfaitaire :  
6 920,29 euros

**113 414,13 euros**

**TOTAL SAUF MEMOIRE ET S.E.O.O. :  
135 156,23 euros**

**(CENT TRENTE CINQ MILLE CENT CINQUANTE SIX EUROS  
VINGT TROIS CENTS)**

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution (ancien art. 15 du Décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006), c'est-à-dire :**

1/ La constitution de Maître Sabine MATHIEUX, Avocat à SAINT-ETIENNE (Loire), y demeurant Le Haut Fauriel 21, rue de Terrenoire, au cabinet duquel il est fait élection de domicile.

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, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;

6/ L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de Saint-Etienne.

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 Judiciaire de SAINT-ETIENNE.

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.712.1 du code de la consommation.

14/ Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le

commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE (Loire) le 1<sup>er</sup> mars 2021 Volume 2021 S n°12.**

**Le 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de SAINT ETIENNE a délivré, le 2 mars 2021, l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

(Cf Etat hypothécaire ci-annexé)

**De même et par exploit en date du 19 AVRIL 2021 délivré par la SARL AURALAW, Huissier de Justice à SAINT-ETIENNE, la BPAURA a fait délivrer à Monsieur**

**l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE (Loire), pour le VENDREDI 18 JUIN 2021 A 13 H 30.**

(Cf assignation ci-annexée)

### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE, en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

### **A SAINT-CHAMOND (Loire) 63 Rue de la République**

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété comprenant :

- une maison à usage d'habitation et de commerce élevée sur caves de rez-de-chaussée à usage commercial et trois étages d'habitation ;
- Cour et petit bâtiment dans cette cour à usage de dépendances ;
- Arrière cour.

Figurant au cadastre de ladite Ville sous les relations suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT	SURFACE
BW	18	63 Rue de la République	3a 08ca

**Les lots de copropriété suivants :**

**Lot numéro deux (2) :**

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, un local à usage de commerce comprenant : un espace de vente, un bureau, une annexe et un WC

Et les cent dix-neuf millièmes (119/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales  
Et les cent quatre-vingt-trois millièmes (183/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A

**Lot numéro quatre (4) :**

Aux deuxième et troisième étages et dans les combles du bâtiment A, un appartement en triplex comprenant :

- au deuxième étage : une entrée avec un escalier d'accès au troisième étage,
- au troisième étage : un séjour avec une cuisine, deux placards et l'escalier d'accès depuis le deuxième étage, un dégagement, une chambre avec salle d'eau, un WC et un escalier d'accès aux combles,
- dans les combles : un dressing mansardé avec l'escalier d'accès depuis le troisième étage, une chambre mansardée avec salle d'eau et WC

Et les deux cent trente-huit millièmes (238/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent soixante-cinq millièmes (365/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

**Lot numéro neuf (9) :**

A l'extérieur, un jardin et une ruine

Et les trente-trois millièmes (33/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etat descriptif de division – règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Maxime MIFSUD, notaire à SAINT CHAMOND (Loire) le 3 septembre 2018 publié au service de la publicité foncière de SAINT ETIENNE 2EME (Loire) le 26 septembre 2018 Volume 2018P n° 4931.

Tel que ledit bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, sans exception ni réserve.

**Selon acte en date du 25 janvier 2021, la SARL AURALAW, Huissier de justice à SAINT ETIENNE (Loire), a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.**

(Cf. PV descriptif ci-annexé)

**La copie de la matrice cadastrale a été délivrée les 12 novembre et 3 décembre 2020 par le Service du Cadastre de SAINT-ETIENNE.**

(Cf. extrait cadastral ci-annexé)

**RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT  
des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann.II,  
art. 258)**

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien a été acquis suivant acte reçu par Maître PEYRIEUX Patrice, notaire associé à Saint-Chamond

(Loire) en date du 11 juin 2014 publié le 9 juillet 2014  
Volume 2014 P n° 3382 au Service de la Publicité  
Foncière de SAINT-ETIENNE 2° bureau.

## CLAUSES SPECIALES

### **A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

### **Loi Carrez**

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 mai 1997 et selon les mesures établies par l'AGENCE DIAGNOSTIC IMMOBILIER,

- La surface du local commercial est de 43,55 m<sup>2</sup>
- La surface de l'appartement est de 80,90 m<sup>2</sup>
- La surface de la ruine est de 48 m<sup>2</sup>

Les lieux sont occupés par  
qui sont par ailleurs **syndics**  
**bénévoles.**

occupe le lot n°4, soit  
l'appartement triplex, moyennant un loyer mensuel de 500  
€. Le contrat de bail n'est pas justifié.

### **B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent  
cahier des charges ou feront l'objet d'un dire ultérieur.  
(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan  
cadastral ci-annexés).

### **C/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

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

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-  
annexé)

### **D/ AUTRES CLAUSES - OCCUPATION**

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par  
l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu  
se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été  
puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion  
d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y  
trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits  
du vendeur, de se procurer lui-même tous titres  
établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi  
que de vérifier tous autres éléments.

### **DROITS DE PREEMPTION**

## OU DROITS DE SUBSTITUTION

Précisions à rappeler le cas	- SAFER
échéant par le rédacteur du	- Locataires fermiers
immeuble	- Locataires dans en copropriété
sensible	- Zones à périmètre
cahier des charges	- Z.I.F.
si nécessaire.	- Etc...

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 :

### Article 108 :

*Le titre 1<sup>o</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :*

*Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.*

### Article L 616 :

*En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.*

*Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.*

*En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

## E/ RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée, percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, la rétribution contractuelle prévue à l'article A 444-192 du Code de Commerce.

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

Le présent cahier des ventes 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 PREMIER**

#### **Election de domicile – Titres de propriété**

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'Avocat, au poursuivant dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile aura lieu, de plein droit, au Cabinet de l'Avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations, et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

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 aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

### **ARTICLE DEUXIEME**

#### **Audience d'orientation – Mise à prix - Adjudication**

L'audience d'orientation aura lieu le

## **VENDREDI 18 JUIN 2021 A 13 H 30**

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution (ancien art. 49 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006) ci-après reproduit :

### **Article R 322-15**

*A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L 311-4, L 311-6 du Code des procédures civiles d'exécution (anciens art. 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.*

L'adjudication aura lieu en **UN LOT** pardessus les mises à prix ci-après indiquées :

**1<sup>er</sup> LOT : 20 000 €**  
**(VINGT MILLE EUROS)**

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

## **ARTICLE TROISIEME**

### **Vente amiable sur autorisation judiciaire**

Conformément aux dispositions des articles R 322-20 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution (ancien art. 53 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006) ci-après reproduit :

### **Article R 322-20 :**

*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.*

Article R 322-21 :

*Le juge de l'exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deça duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières à 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 :

*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 :

*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 :

*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 :

*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 et que l'état ordonné des créances a été dressé. 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 R 322.22.*

## **ARTICLE QUATRIEME**

### **La vente forcée**

Conformément aux dispositions des articles R 322-26 à R 322-29 du Code des procédures civiles d'exécution (ancien art. 59 à 62 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006) ci-après reproduit :

Article R 322-26

*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

*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

*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 des articles L.722-4 ou L.721-7 du code de la consommation.*

Article R 322-29

*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 CINQUIEME**  
**Les enchères**

Conformément aux dispositions des articles R 322-40 à R 322.49 du Code des procédures civiles d'exécution (anciens art. 73 à 82 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006) ci-après reproduit :

Article R 322-40

*Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat.*

*L'avocat doit être inscrit au barreau du Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.*

*Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.*

Article R 322-41

*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.*

*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 déclarée 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

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

Le juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de la vente ou par décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article 2206 du code civil.

Article R 322-44

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

Article R 322-45

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 l'adjudication.

Article R 322-46

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

Article R 322-47

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

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

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

**En sus de la consignation prévue à l'article R 322-41, 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 SIXIEME**

**La surenchère**

Conformément aux dispositions des articles R 322-50 à R 322-55 du Code des procédures civiles d'exécution (anciens art. 94 à 99 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006) ci-après reproduit :

Article R 322-50

*Toute personne peut faire une surenchère du dixième au mois du prix principal de la vente.*

Article R 322-51

*A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du Juge de l'Exécution dans les quinze 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

*Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R 311-6 et du second alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R 322-51 y est jointe.*

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

Article R 322-53

*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

*Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur, 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

*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, 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 SEPTIEME**  
**Formalités après l'adjudication**  
**Consignation du prix**  
**Intérêts**

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 322-56 et R 322-66 du Code des procédures civiles d'exécution, l'adjudicataire devra procéder au paiement du prix et des frais taxés.

Conformément à l'article R 322-56 du Code des procédures civiles d'exécution, à défaut de consignation du prix de vente dans le délai de deux mois, celui-ci sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation.

Ladite consignation du prix devra être réalisée entre les mains de CARPA VENTE, et 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.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations, et ce, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

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

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

Si le prix est consigné dans les 45 jours de l'adjudication définitive, la notification qui leur en sera faite interdira aux Avocats poursuivants de prendre l'inscription de privilège du vendeur. S'il est consigné au-delà, l'adjudicataire paiera, outre les frais indiqués à l'article 6 qui précède, 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.

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

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'adjudicataire devra faire publier la sentence d'adjudication au bureau des Hypothèques de la situation des biens.

Conformément aux dispositions des articles R 322-62 et R 322-63 du Code des procédures civiles d'exécution, et à défaut pour l'adjudicataire d'avoir procédé à ladite publication, le créancier poursuivant pourra y procéder en ses lieu et place aux frais de l'adjudicataire défaillant.

#### **ARTICLE HUITIEME** **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 donnera lieu l'adjudication.

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 devra payer également en sus de son prix et dans le même délai le montant des émoluments dus aux Avocats poursuivants.

Il devra quarante-huit heures au moins avant l'expiration du délai de trente 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 sus-indiqués ; 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 NEUVIEME** **Fiscalité immobilière**

En cas de vente assujettie à la T.V.A par application de l'article 257 C.G.I., le montant de la TVA dont la charge incombe au vendeur sera acquitté par l'adjudicataire comme il sera indiqué ci-après.

Dans certains cas exceptionnels, prévus par l'article 285 3° du C.G.I. où la loi met la TVA à la charge de

l'acquéreur (vente de certains terrains à bâtir notamment), celui-ci paiera la T.V.A en sus de son prix.

Dans tous les autres cas, il appartiendra au vendeur dans le délai de dix jours à compter de l'adjudication définitive, de déposer entre les mains de l'Inspecteur des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, la déclaration qui permettra la liquidation de la TVA, 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 de son 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 TVA, celle taxe sera réputée avoir été payée par l'acquéreur en l'acquit de son vendeur auprès de qui il pourra en recouvrer le montant par toutes les voies de droit, bénéficiant pour l'exercice de cette action en répétition du privilège de l'article 1926 C.G.I. comme subrogé dans le bénéfice du privilège du Trésor, conformément aux dispositions de l'article 1250 C.Civ.

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

A défaut d'acquitter la TVA avant enregistrement, l'adjudicataire sera redevable en sus du prix du droit d'enregistrement dû en matière de vente immobilière.

#### **ARTICLE DIXIEME** **Réitération des enchères**

**Conformément aux dispositions des articles R 322-66 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :**

Article R 322-66

*A défaut pour l'adjudicataire 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.*

#### Article R 322-67

*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 et les frais de la vente dans un délai de 8 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 et R 322-72.*

#### Article R 322-68

*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

*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, 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 défailant son avis par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

#### Article R 322-70

*Les formalités de publicité sont réitérées dans les formes et conditions prévues par les articles R 322-31 à R 322-36.*

*Elles comportent, en outre, le montant de l'adjudication.*

Article R 322-71

*Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49.*

Article R 322-72

*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.*

*Il ne pourra, dans aucun cas, répéter les sommes par lui payées, pour frais, enregistrement, droit de greffe et autres.*

*Il en sera de même pour toutes dépenses qu'il aura faites dans l'immeuble.*

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

## **ARTICLE ONZIEME**

### **Solidarité**

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des charges entre tous les acquéreurs cointéressés sur le même lot dans les trois 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 DOUZIEME**  
**Prohibition de détériorer l'immeuble**

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, ni à aucune coupe de bois, à peine de poursuite en folle enchère ou de consignation immédiate de son prix.

**ARTICLE TREIZIEME**  
**Paiement provisionnel**

Après la publication du titre de vente, le créancier hypothécaire de premier rang mentionné dans l'état ordonné pourra demander par l'intermédiaire de son Avocat le paiement à titre provisionnel du principal de sa créance selon ledit état, dans la limite des fonds séquestrés et sous déduction des frais prévisibles de poursuite d'ordre et de radiation des inscriptions.

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

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

disposeront d'un délai de quinze jours pour s'opposer au règlement par le séquestre.

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

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

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

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

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

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

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

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 QUATORZIEME** **Formalités après la consignation** **Distribution du prix**

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

**I/ Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L.331.1 du Code des**

### **Procédures civiles d'exécution (ancien art. 2214 du code civil)**

Celui-ci adresse à la CARPA 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 et accompagnée :

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

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

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

La CARPA ou le consignataire ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article L.331.1 du Code des Procédures Civiles d'exécution (ancien art. 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 L.331.1 du Code des Procédures Civiles d'exécution (ancien art. 2214 du code civil)**

Conformément aux dispositions des articles R 332-2 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

#### Article R 332-2

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L.331-1, la partie poursuivante notifie, dans le 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 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 R 322-7 ou à l'article R 322-13 du Code des procédures civiles d'exécution.

Lorsqu'une déclaration de créance n'avait pas à être faite en vertu de ces dispositions, la demande de déclaration actualisée de créance vaut sommation au sens de l'article L 331-2.

Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l'article L.331.2 du Code des Procédures Civiles d'exécution (ancien art. 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

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

#### Article R 332-4

Le projet de distribution est établi et notifié aux créanciers mentionnés à l'article R 333-2 et au débiteur ainsi que, par lettre recommandée avec accusé 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

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

*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 de quinze jours 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

*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

*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 111, 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

*Les notifications et les convocations auxquelles donne lieu le présent chapitre sont faite conformément aux règles des notifications entre avocats. L'article 652 du Nouveau Code de Procédure Civile est applicable.*

Article R 332-10

*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

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

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

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 R 334-2

*Le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations 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.*

## **ARTICLE QUINZIEME**

### **A/ Transmission de propriété – B/ Servitudes**

A/ L'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication, sauf exercice d'un droit de préemption ou assimilé. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix ni à aucune indemnité contre le vendeur pour, surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, alors même que la différence excéderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie.

B/ L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques, et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre les autres à ses risques, périls et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi 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 ou de la loi.

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

## **ARTICLE SEIZIEME** **Entrée en jouissance**

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 du terme 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 aucun recours envers qui que ce 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 L.322.9 du Code des Procédures Civiles d'exécution (ancien art. 2211 du code civil), l'adjudicataire ne peut avant la consignation du prix et le paiement des frais de la vente, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception

de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

#### **ARTICLE DIX-SEPTIEME** **Charges et impôts**

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

L'adjudicataire supportera les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de l'adjudication définitive.

Il 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 DIX-HUITIEME** **Locations – Fermages**

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyers ou à fermage et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la loi, toutes contestations avec les locataires, fermiers ou occupants lui demeureront personnelles ; toutefois, ceux de ces 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 à la demande de l'adjudicataire, qui est, à cet égard, pleinement subrogé aux droits du créancier poursuivant ou des créanciers inscrits.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des charges ou, dans un dire, trois jours avant l'adjudication. A défaut de déclaration, il en retiendra le montant sur le prix de son adjudication.

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

#### **ARTICLE DIX-NEUVIEME Assurances**

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra souscrire ou maintenir à ses frais, auprès de telle compagnie qu'il avisera, toutes polices d'assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux, la responsabilité civile... Il paiera, s'il y a lieu, toutes les primes et les droits venant à échéance, à compter de l'adjudication.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assurance appartiendra à due concurrence aux créanciers poursuivants ou inscrits et, éventuellement, à la partie saisie, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.

Ainsi fait et dressé par :

**Maître Sabine MATHIEUX**  
**Avocat poursuivant**

**A SAINT-ETIENNE, le 22 AVRIL .2021**

