



SELARL SAINTE-CLUQUE SARDA LAURENS

Avocats Associés

37 Boulevard Jean Jaurès - 11000

CARCASSONNE

Tél. : 04.68.25.53.42 / Fax : 04.68.72.51.88

carcassonne@ssl-avocats.fr

Affaire :
Dossier n° 18/3013
DS/AA

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

- La BANQUE POPULAIRE DU SUD

Audience d'Orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance
de CARCASSONNE (11) le :

Mardi 03 Septembre 2019 à 9 heures 30

Mise à prix :

- UNIQUE LOT : QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85 000 €)

V E N T E

- **La BANQUE POPULAIRE DU SUD**

EXTRAIT
DES MINUTES
DU GREFFE DU
TRIBUNAL DE
GRANDE INSTANCE
DE CARCASSONNE
(AUDE)

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Clauses et Conditions

auxquelles seront adjugés, à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de CARCASSONNE au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

- *un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis sur le territoire de la commune de CASTELNAUDARY (11), au 7 place de la République, cadastré Section AC - Numéro 941, d'une contenance de 01 a 06 ca*

PROCEDURE DE SAISIE :

Saisie Immobilière à l'encontre de :

Aux requête, poursuites et diligences de :

- **La BANQUE POPULAIRE DU SUD**, Société Coopérative de Banque Populaire à capital variable dont le siège social est sis 38 Boulevard Georges Clémenceau à PERPIGNAN (66000), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Perpignan, sous le numéro B 554 200 808, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat la SELARL SAINTE-CLUQUE SARDA LAURENS
demeurant à CARCASSONNE (11), 37 boulevard Jean Jaurès
laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente

Suivant commandement du ministère de la SELARL AUXILIA JURIS, Huissiers de Justice, à CARCASSONNE (11), au 76 Allée d'Iéna, en date du 05 Mars 2019.

En vertu de la copie dûment exécutoire d'un acte de prêt en date du 26 Février 2014, reçu par Maître Bruno BELLOC, Notaire Associé, titulaire d'un Office Notarial à CASTELNAUDARY (11).

- ♦ pour avoir paiement de la somme de :

- <i>Principal</i>	<i>139 727,80 €</i>
- <i>Intérêts acquis au taux annuel de 3,13%</i>	<i>1 042,18 €</i>
- <i>Intérêts à/c du 06/03/2019</i>	<i>MEMOIRE</i>
- <i>Coût du commandement</i>	<i>502,04 €</i>
- <i>Emolument proportionnel (art. A444-31 C. Com.)</i>	<i>251,78 €</i>
<u>TOTAL (sauf MEMOIRE)</u>	<u>141 523,80 €</u>

étant précisé que le taux des intérêts moratoires s'établit à 3,13%.

Sous réserves de toutes autres sommes dues en principal, pénalités, intérêts, accessoires et frais, le tout jusqu'à parfait paiement, ainsi que des acomptes qui auraient été versés

Le commandement délivré satisfait aux exigences des articles R 321-1 à R 312-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas été suivi d'effets, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de CARCASSONNE (11) le 17 Avril 2019 - Volume 2019 S - N°16

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de CARCASSONNE du :

Mardi 03 Septembre 2019 à 9 heures 30

l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Cette assignation a été régulièrement dénoncée aux créanciers inscrits, la dénonciation, comportant les mentions prescrites par l'article R 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, valant assignation à comparaître.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du :

Mardi 03 Septembre 2019 à 9 heures 30

au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2 à L 311-6 du code des procédures civiles d'exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences de l'article R 322-10 alinéa 1er in fine du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- la copie de l'acte de prêt en date du 26 Février 2014, reçu par Maître Bruno BELLOC, Notaire Associé, titulaire d'un Office Notarial à CASTELNAUDARY (11) ;
- la copie du Procès-verbal descriptif de l'immeuble ;
- la copie de l'assignation délivrée au débiteur pour comparaître à l'audience du Mardi 03 Septembre 2019 à 9 heures 30 ;
- l'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement ;
- la copie du bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers régularisé le 12/03/2014 (Volume 2014 V N°768).

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques, des immeubles qui sont désignés comme suit au commandement sus-indiqué :

- un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis sur le territoire de la commune de CASTELNAUDARY (11), au 7 place de la République, cadastré Section AC - Numéro 941, d'une contenance de 01 a 06 ca

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 27 Mars 2019 par Maître Laurent PROSPER, de la SELARL AUXILIA JURIS, Huissiers de Justice à CARCASSONNE (11), au 76 Allée d'Iéna, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Décharge de responsabilité

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il sera annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique, lorsque la vente judiciaire aura été ordonnée.

(Loi Carrez, Amiante, Termites, Plomb, Diagnostic de performance énergétique etc.)

ORIGINE DE PROPRIETE

La partie saisie est propriétaire desdits biens suivant acte régularisé en l'étude de Maître BELLOC, Notaire à CASTELNAUDARY (11), le 26 Février 2014, et publié au Service de la Publicité Foncière de CARCASSONNE (Aude) le 11 Mars 2014 - Volume 2014 P - N°1847.

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 ou amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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.

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, notamment s'agissant de la contenance, le poursuivant entendant qu'il soit expressément dérogé aux dispositions de l'article 1619 du Code civil.

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

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'Article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

CLAUSES SPECIALES

IMMEUBLE SOUMIS AU REGIME DE LA 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 de la copropriété (soit par lui-même, soit par le Notaire qui a établi l'acte, soit par l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate le transfert de propriété.

En conséquence, l'adjudicataire devra informer le Syndic dès la vente devenue définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (Art.63 du

Décret 67-223) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, 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.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte-tenu des délais imposés en matière de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

Il est toutefois précisé que les dispositions d'Urbanisme applicables figurent dans la demande de certificat d'urbanisme délivré par la ville de **CASTELNAUDARY (Aude)** dont copie est jointe au présent cahier des conditions de la vente

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

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

ARTICLE PREMIER

- Déclaration de créance

Délai de déclaration

Le créancier inscrit, à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie, doit déclarer sa créance par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription, dans les DEUX MOIS à compter de la dénonciation et dénoncer dans les mêmes formes ou par signification, le même jour ou le premier jour ouvrable suivant cette déclaration, au créancier poursuivant et au débiteur.

Relevé de forclusion

Le créancier qui n'a pas respecté ce délai et qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait, peut demander à être autorisé à déclarer sa créance postérieurement au délai imparti ; la requête, présentée au juge de l'exécution doit être déposée, à peine d'irrecevabilité, QUINZE JOURS au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de contestation de la vente amiable. Le juge statue par ordonnance.

Déclaration des créanciers postérieurs

Les créanciers qui ont inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer valant saisie, mais avant la publication de la vente, peuvent intervenir dans la procédure en déclarant leur créance, arrêtée en principal frais et intérêts échus au jour de la déclaration.

A peine d'irrecevabilité, la déclaration est faite par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution dans un délai d'UN MOIS suivant l'inscription et est accompagnée d'une copie du titre de créance, du bordereau d'inscription et d'un état hypothécaire levé à la date de l'inscription.

La déclaration est dénoncée, dans les mêmes formes, le même jour ou le premier jour ouvrable suivant, au créancier poursuivant et au débiteur.

ARTICLE DEUX

- Contestations des stipulations du cahier des conditions de la vente

Consultable au greffe du juge de l'exécution, ou bien au cabinet de l'avocat du créancier poursuivant le cahier des conditions de la vente peut faire l'objet de contestations par tout intéressé, sous réserves des dispositions prévues à l'article 2206 du code civil, concernant la fixation de la mise à prix sur laquelle seul peut intervenir le saisi.

La communication des conclusions et des pièces entre Avocats est faite dans les conditions prévues par l'article 815 du code de procédure civile. La communication des conclusions est faite par signification au débiteur qui n'a pas constitué avocat.

ARTICLE TROIS

- Audience d'Orientation

L'audience d'orientation est fixée au Mardi 03 Septembre 2019 à 9 heures 30

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 à L 311-6 du code des procédures civiles d'exécution sont réunies,
- statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes,
- détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

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

incidente doit être formée dans un délai de QUINZE JOURS à compter de la notification de l'acte.

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

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

Si la contestation ou la demande ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe du juge de l'exécution convoque les parties à une audience ultérieure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de QUINZE JOURS à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

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

ARTICLE QUATRE

- Autorisation de vente amiable

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

Dans ce cas, le juge de l'exécution :

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

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

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

Ce délai ne peut excéder trois mois.

Si l'autorisation de vente amiable lui a été donnée, le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. A la demande du créancier poursuivant, le débiteur doit rendre compte des démarches qu'il a accomplies. En cas de carence de ce dernier, le créancier poursuivant peut à tout moment, l'assigner devant le juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée, le juge fixant alors la date de l'audience

d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre DEUX et QUATRE MOIS.

Vente amiable devant notaire

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente et justification du paiement des frais taxés ; ces derniers sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente. Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de la vente. Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit, sont consignés et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

Défaut de conclusion de la vente

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

Audience de rappel après vente amiable

A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que :

- l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées
- le prix a été consigné

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

ARTICLE CINQ

- Vente Forcée - Mise à prix

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre DEUX et QUATRE MOIS à compter du prononcé de sa décision.

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

Réquisition de la vente

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

Absence de réquisition de vente

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

Report de la vente

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.

A l'audience de vente forcée qui sera fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi en UN SEUL LOT sur la mise à prix de :

- **UNIQUE LOT : QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85 000 €)**

fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

ARTICLE SIX

Enchères

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de CARCASSONNE (Aude).

Ne peuvent se porter enchérisseur, ni pour eux-mêmes, ni par personne interposée :

- 1) le débiteur saisi ;
- 2) les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;
- 3) les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé, établi conformément aux dispositions de l'article R 322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné à l'article Huitième, représentant 10 % du montant de la mise à prix sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3000,00 €. 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 les sommes correspondantes étant alors distribuées avec le prix de l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

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

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

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

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 du décret précité.

ARTICLE SEPT

Surenchère

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente (R 322-50 du code des procédures civiles d'Exécution). A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les DIX JOURS suivant l'adjudication. La déclaration de surenchère est irrévocable. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

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

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 de l'article R 322-52 du Code des Procédure Civiles d'Exécution ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R 322-51 du Code des Procédure Civiles d'Exécution y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les QUINZE JOURS de sa dénonciation.

L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de DEUX à QUATRE MOIS suivant la déclaration de surenchère ; les parties en sont informées par le greffe par lettre recommandée avec demande

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

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

ARTICLE HUIT

Païement du prix et des frais taxés

La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article L 322-9 du code des procédures civiles d'exécution, doit être opérée dans un délai de DEUX MOIS à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, entre les mains de la CAISSE DES REGLEMENTS PECUNIAIRES DES AVOCATS DE CARCASSONNE (C.A.R.P.A.C.) sur le sous-compte "ADJUDICATIONS", expressément désignée comme séquestre conventionnel qui en délivrera reçu.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Passé le délai de QUATRE MOIS après le jugement d'adjudication, l'intérêt sera majoré de cinq points conformément au 1er alinéa de l'article L 313-3 du Code Monétaire et Financier complété par l'article 15, titre II de l'Ordonnance N° 2006-461 du 21 Juillet 2006.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le Notaire sera tenu de consigner les sommes visées à l'article R 322-23 du code des Procédure Civiles d'Exécution, en vue de la distribution du prix entre les mains dudit séquestre.

Le taux d'intérêt que devra verser le séquestre sera celui 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.

Les frais de poursuite taxés sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. Il doit en être fourni le justificatif au greffe, avant l'expiration du délai de DEUX MOIS à compter de la date de l'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Toute stipulation contraire est réputée non écrite (R 322-58 dudit Code).

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE NEUF

Paiement provisionnel

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang peut demander au juge de l'exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou le consignataire.

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

Toutefois, ce paiement provisionnel interviendra sous déduction des frais prévisibles de la procédure de distribution du prix et du montant de la créance privilégiée du syndicat des copropriétaires (résultant des dispositions de l'article 2374 du code civil) mentionnée dans l'opposition délivrée conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi N° 65 - 557 du 10 Juillet 1965.

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.

ARTICLE DIX

Réitération des enchères

Si le prix n'est pas consigné, ni les frais payés, le vente est résolue de plein droit et l'adjudicataire défaillant devra payer la différence entre son enchère et le prix de revente si celui-ci est moindre (article L 322-12 du code des procédures civiles d'exécution); à 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.

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

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier par acte d'Huissier, conformément aux dispositions de l'article R 322-67 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant au créancier ayant sollicité la vente.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de QUINZE JOURS suivant sa signification.

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 de l'article R 322-67 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, 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 d'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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.

L'adjudicataire défaillant dans le cadre 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.

ARTICLE ONZE

A. - Transmission de propriété.

- En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire l'acquéreur deviendra propriétaire à la date qui sera stipulée dans l'acte notarié de vente. La vente amiable produit les effets d'une vente volontaire et le débiteur reste tenu des garanties légales et des obligations pesant sur le vendeur.

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

B. - Servitudes.

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

présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire ni aux tiers d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

ARTICLE DOUZE

Entrée en Jouissance

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

En cas de vente forcée, l'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance par la prise de possession réelle et par la perception des fruits naturels, que QUINZE JOURS après l'adjudication et, en cas de surenchère le jour de l'adjudication définitive.

Si les biens sont loués ou affermés ou cédés en jouissance, l'entrée en jouissance se réalisera par la perception des fruits civils venant à échéance au premier terme convenu ou au premier terme d'usage qui, selon les contrats ou les baux, suivra l'adjudication.

Concernant la situation du saisi ou de l'occupant les lieux sans droit, l'article L 322-13 du code des procédures civiles d'exécution reconnaît au jugement d'adjudication valeur de titre d'expulsion. L'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.

Les occupants devenus sans droit ni titre, à compter du jour où l'adjudication est définitive, sont redevables jusqu'à complète libération des immeubles à l'égard des l'adjudicataire, d'une indemnité d'occupation fixée en proportion du prix d'adjudication de la manière suivante :

- 1% par mois jusqu'à 30 500 € (avec un minimum de 153 € par mois)
- 0,9% par mois de 30 501 € à 76 500 €
- 0,8% par mois de 76 501 € à 152 500 €
- 0,7% par mois de 152 501 € à 305 000 €
- 0,6% par mois au-delà de 305 001 €

ARTICLE TREIZE

Charges et impôts

L'adjudicataire supportera les contributions, les primes d'assurances, les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de son entrée en jouissance.

Il pourra retenir sur les intérêts de son prix, et éventuellement sur le prix lui-même, le montant des contributions ou des 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'entrée en jouissance.

ARTICLE QUATORZE

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.

ARTICLE QUINZE

Assurances

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra assurer, au moins contre l'incendie, les biens adjugés et les maintenir assurés jusqu'à complète libération de son prix.

En conséquence, il devra maintenir et exécuter toutes polices d'assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux ou de responsabilité civile, contractées par la partie saisie, sauf la faculté d'en demander la résiliation, mais après le paiement de son prix, dans les termes de la loi du 13 juillet 1930, ainsi que tous abonnements aux eaux, gaz, électricité, téléphone, etc... qui seront ci-après indiqués ou qui viendraient à échéance, à compter de l'entrée en jouissance ; il sera subrogé par le fait même de l'adjudication à tous les droits et obligations qui y sont attachés.

Si, avant l'adjudication, il n'est fait aucun dire indiquant la Compagnie à laquelle les biens sont assurés contre l'incendie, l'adjudicataire devra les faire assurer immédiatement à ses frais à telle Compagnie qu'il avisera.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assureur 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.

ARTICLE SEIZE

Solidarité

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des conditions de la vente entre tous les acquéreurs co-intéressés 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 décèderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

ARTICLE DIX SEPT

Prohibition de détériorer l'immeuble

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra procéder à aucune démolition, à aucun changement, de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, ni à aucune coupe de bois.

ARTICLE DIX HUIT

Frais et droits d'enregistrement

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et de greffe auxquels donnera lieu l'adjudication.

Il sera tenu de payer également en sus de son prix et par priorité dans le délai de DEUX MOIS, tous les frais et le cas échéant, de surenchère depuis le commandement de saisie inclus, pour parvenir à la vente, dont le montant aura été taxé

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, dans le délai de DEUX MOIS de l'adjudication, rapporter au Greffier du juge de l'exécution, la justification du paiement de tous les frais sus-indiqués.

ARTICLE DIX NEUF

T.V.A. - DISPOSITIONS FISCALES

Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivants du C.G.I.) ou à la T.V.A. (article 257-70 du CGI).

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement, de greffe et autres auxquels l'adjudication donnera lieu.

Si l'immeuble présentement vendu, hors taxes, est soumis au régime de la T.V.A., l'adjudicataire devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à décharge, en sus du prix d'adjudication, les droits découlant du régime de la T.V.A. dont ce dernier pourrait être rendu redevable, à raison de l'adjudication, compte tenu de ses droits à déduction, sauf pour l'adjudicataire à se prévaloir, d'autres dispositions fiscales, et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

La portion des droits applicables au temps antérieur à son entrée en jouissance, dans le cas où ils auraient été avancés par l'adjudicataire, sera retenue par lui sur le prix principal de son adjudication.

ARTICLE VINGT

Intérêts du Prix d'Adjudication

L'adjudicataire devra, dans le délai de deux mois à compter de l'adjudication définitive, payer son prix pour le consigner comme il est dit à l'article huit, sous peine de réitération des enchères.

Le prix ne portera pas intérêt s'il est consigné dans le délai.

En revanche, à défaut de consignation à l'expiration de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit de l'intérêt au taux légal en vigueur jusqu'à la consignation complète du prix.

ARTICLE VINGT ET UN

Formalités après la consignation Distribution du prix

I - Distribution amiable

A. - En cas de créancier unique

Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L 311-1 du code des procédures civiles d'exécution, 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 doit être 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 le procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de 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 intérêts au taux légal.

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 L 311-1 du code des procédures civiles d'exécution

Dans le délai d'un mois, le séquestre ou le consignataire informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

B. - En cas de pluralité de créanciers

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 de déclaration actualisée 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 doit être produit, par conclusions d'avocat, dans les QUINZE JOURS suivant la demande qui en est faite comme indiqué ci-dessus. A défaut pour le créancier d'adresser son décompte actualisé dans le délai imparti, il se trouve 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 2215 du code civil.

Le créancier saisissant, le créancier le plus diligent ou le débiteur, élabore le projet de distribution, le cas échéant après convocation des créanciers.

Ce projet est notifié aux créanciers inscrits mentionnés à l'article R 332-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ainsi qu'au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance. La notification a lieu conformément aux règles de notifications entre avocats. L'article 652 du Nouveau Code de Procédure Civile étant applicable, elle doit comporter les mentions prescrites par l'article R 332-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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.

Le juge de l'exécution confère, par une ordonnance non susceptible d'appel, 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 leur contestations ou réclamations dans le délai de QUINZE JOURS prévu à l'article R 332-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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.

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, 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.

Les notifications et les convocations auxquelles donne lieu le présent chapitre sont faites conformément aux règles des notifications entre avocat, sauf à procéder par voie de signification à l'égard du débiteur n'ayant pas constitué avocat. L'article 652 du code de procédure civile est applicable (art. R 332-9).

A la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère par une ordonnance non susceptible d'appel, force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

En l'absence de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, il sera recouru à la phase judiciaire de la procédure de distribution du prix.

II. - Distribution judiciaire

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 diligences 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 R 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution. A défaut, elle est formée par assignation.

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.

ARTICLE VINGT DEUX

Élection 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 à CARCASSONNE, elle aura lieu, de plein droit, au cabinet de l'avocat qui 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 saisi pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

ARTICLE VINGT TROIS

Réserve Générale

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

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

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

A cet égard il est rappelé les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son avocat insérées dans les clauses et conditions générales du présent cahier des conditions de la vente, notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou co-propriétaires.

Ainsi fait et dressé par Maître David SARDA
membre de la SELARL SAINTE-CLUQUE SARDA LAURENS,
Avocats du créancier poursuivant

A Carcassonne, le