

CABINET DE LA SCP DE MARION GAJA - LAVOYE - CLAIN
DOMENECH - MEGNIN
AVOCATS INSCRITS AU BARREAU DE CARCASSONNE (11)
34 RUE DE MAZAGRAN
11000 CARCASSONNE

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

* * *

POUR :

La SA CREDIT LOGEMENT au capital de 1 259 850 270 Euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° B 302 493 275, dont le siège social est sis 50 Boulevard de Sébastopol à 75003 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, demeurant en cette qualité audit siège social.

CONTRE :

DEPOT DU : 29 JUILLET 2020

AUDIENCE D'ORIENTATION : MARDI 15 SEPTEMBRE 2020
à 09h30

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

**EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE CARCASSONNE - DEPARTEMENT DE
L'AUDE**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

SAISIS AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SA CREDIT LOGEMENT au capital de 1 259 850 270 Euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° B 302 493 275, dont le siège social est sis 50 Boulevard de Sébastopol à 75003 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, demeurant en cette qualité audit siège social

Ayant la SCP DE MARION GAJA - LAVOYE - CLAIN - DOMENECH – MEGNIN – avocats demeurant 34 rue de MAZAGRAN 11000 CARCASSONNE, pour avocat constitué

SUR LA TETE ET AU PREJUDICE DE :

DEBITEURS SOLIDAIRES

EN VERTU DE :

- 1) La grosse du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83) le 23 juin 2016 (RG : 16/01596) devenu définitif et de certificat de non-appel délivré par le greffier de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence le 24/08/2016
- 2) La grosse du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83) le 10 janvier 2018 (RG : 17/06066) devenu définitif et du certificat de non-appel délivré par le greffier de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence le 02/03/2018

A, suivant exploit de la SCP ACTAZUR, huissiers de justice associés à 83300 DRAGUIGNAN, Résidences GIORDANENGO 27 Avenue Carnot – Entrée A, en date du 31 janvier 2020

FAIT COMMANDEMENT A :

de lui payer immédiatement les sommes de :

- **14.903,70 € en principal, intérêts, frais et accessoires, selon décompte des sommes dues arrêté au 29/10/2019, en exécution du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83) le 23 juin 2016 devenu définitif**
- **115.917,38 € en principal, intérêts et accessoires, selon décompte des sommes dues arrêté au 29/10/2019, en exécution du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de DRAGUIGNAN (83) le 10 janvier 2018 devenu définitif.**

sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et ceux d'exécution.

Le commandement a été signifié conformément aux dispositions des articles L 321-1 et R 321-1 à R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution et a été publié au Service de la publicité foncière de CARCASSONNE (11) le 26 février 2020 (2020 S n° 6)

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE :

Commune de TREBES (Aude)

Les biens et droits immobiliers dans l'ensemble immobilier en copropriété situé 10 avenue Pierre Loti et figurant au cadastre : **Section BM n° 271 d'une contenance de 00 ha 02 a 50 ca**, à savoir :

Le lot n° 1 : Un local commercial situé au rez-de-chaussée, accessible depuis la rue Pierre Loti et les 359/1000èmes des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet du règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Me Catherine LANTA, notaire associé à 11600 RIRUX-MINERVOIS le 30 septembre 2010, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques de CARCASSONNE (11) le 29/10/2010 (2010 P n° 7351).

Le procès-verbal de description du bien saisi dressé par Maître Pascal CHABERT, huissier de justice à CARCASSONNE, membre de la SELARL AUXILIA JURIS, 76 allée d'Iéna 11000 CARCASSONNE le 29 mai 2020, est annexé au présent cahier des conditions de la vente, dont il fait partie intégrante.

Le local commercial comprend un hall d'entrée, une salle de restaurant avec bar, une réserve, un bureau, un point d'eau avec lavabo, un coin WC pour personnes handicapées, une cuisine avec partie rangement, le tout d'une superficie de 140 m² environ et une terrasse couverte de 60 m² environ.

Le local est alimenté en eau, électricité, gaz, tout à l'égout.

Le bien est actuellement par _____ et par suite de l'acquisition qu'il a faite du fonds de commerce, le bail commercial dont il est titulaire a été reconduit à compter du 31 juillet 2019 pour un loyer mensuel de 1.200 € environ.

Figure également en annexe le certificat d'urbanisme d'information délivré par la commune de TREBES le 10 mars 2020 sous le numéro CU 011 397 20 D0027.

Le terrain est situé en zone UA du Plan local d'urbanisme, dans le périmètre de protection d'un monument historique (Eglise Saint Etienne) et dans la zone de dégagement et de balisage aéronautique de l'aérodrome de CARCASSONNE - SALVAZA.

Le terrain est situé dans une zone de droit de préemption urbain simple (D.P.U) au bénéfice de la Commune, institué par délibération du Conseil Municipal en date du 25/07/2008.

MISE A PRIX :

Outre les charges et clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant à la somme de :

13.000 € (TREIZE MILLE EUROS)

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété, le sont sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent être en aucune façon inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit :

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à _____

en _____ en indivision en pleine propriété, en vertu de l'acte de vente reçu par Me Catherine LANTA, notaire à 11600 RIEUX-MINERVOIS le 30/09/2010 et publié à la Conservation des hypothèques de CARCASSONNE le 29/10/2010 (2010 P n° 7356).

CHARGES CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE

Les personnes intéressées sont averties que les conditions ci-après peuvent être complétées conformément aux dispositions des articles L 311-1 à L 334-1 et R 311-1 à R 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

CHAPITRE 1er – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

Article 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

Article 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait

un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

Article 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

Article 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

Article 7 - SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire de CARCASSONNE.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

Article 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.222-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

Si l'acquéreur 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 10 – SURENCHERE

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

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

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

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

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

Article 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III - VENTE

Article 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

Article 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Article 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions du décret n° 2017-862 du 9 mai 2017 et de l'arrêté du 6 juillet 2017, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

Article 15 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

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

Article 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

Article 17 – DROITS DE MUTATION

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

Article 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS

Les coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

Lorsque l'adjudicataire a rempli les formalités prévues par la loi ainsi que par le chapitre III du présent cahier des conditions de la vente, le Greffe délivre à son avocat le jugement d'adjudication.

Pour être opposable aux tiers, cette décision devra être publiée au Service de la Publicité Foncière selon les règles prévues pour les ventes judiciaires par l'acquéreur ou à son défaut, par le créancier poursuivant la distribution.

Lors de cette publication, l'avocat de l'adjudicataire sollicitera la délivrance d'états sur formalité et copies d'actes établissant l'origine trentenaire. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

Toutes les formalités prévues par le présent article et leurs frais sont à la charge exclusive de l'adjudicataire.

Article 20 - PURGE, DISTRIBUTION ET MAINLEVÉE :

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

L'adjudicataire peut demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

Si aucune procédure de distribution n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

CHAPITRE III - REGLEMENTS

1°) GARANTIES A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE :

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

Si l'avocat le juge opportun, il pourra lui être demandé le versement d'une partie ou même la totalité de l'enchère ainsi qu'une garantie relative aux frais et émoluments.

S'il n'a pas été déclaré adjudicataire, l'intégralité des sommes versées lui est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication.

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.

**2°) PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES, DES DROITS
D'ENREGISTREMENT ET AUTRES TAXES EXIGIBLES :**

La vente devenue définitive, l'adjudicataire devra payer à l'avocat poursuivant les frais de poursuites et le cas échéant de surenchère taxés par le juge lors de la mise en vente dans les conditions de l'article R 322-58 du Code des procédures civiles d'exécution, et les droits de mutation.

L'adjudicataire sera tenu, dans les mêmes délais, de payer entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, le montant des émoluments et déboursés fixés par le tarif en vigueur.

La copie exécutoire du jugement d'adjudication ne pourra être délivrée par le Greffe qu'après la remise de la quittance desdits frais.

Au cas de vente en plusieurs lots, les adjudicataires doivent supporter les frais et droits de poursuites en proportion du prix de leurs adjudications définitives respectives. Quand un immeuble est retiré de la vente, les adjudicataires des autres lots supporteront tous les frais exposés.

L'adjudicataire devra acquitter dans les délais légaux les émoluments de l'avocat adjudicataire, tous les droits d'enregistrement et taxes exigibles auxquels l'adjudication donnera lieu, sous peine de majorations et pénalités fiscalement applicables.

Notamment, si la mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), l'adjudicataire versera au TRESOR PUBLIC, pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix d'adjudication et des frais, la somme dont ce dernier pourrait être redevable à ce titre, en raison de l'adjudication, compte tenu de ses droits à la déduction.

L'ensemble de ces charges est à payer en sus du prix d'adjudication.

3°) PAIEMENT DU PRIX :

L'adjudicataire devra obligatoirement consigner le montant du prix dans le délai de deux mois après l'adjudication définitive et à peine de réitération des enchères, auprès de la CARPAC, Ordre des Avocats de CARCASSONNE, Palais de Justice à 11000 CARCASSONNE, séquestre désigné à cet effet par le présent cahier des conditions de vente.

Passé le délai de deux mois après l'adjudication définitive, le prix d'adjudication est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Au-delà de quatre mois après l'adjudication, les intérêts seront majorés de cinq points, en application de l'article L 313-3 du Code monétaire et financier.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux qui ne peut être inférieur à 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.

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

4°) PAIEMENT PROVISIONNEL :

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

La décision du Juge de l'exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision.

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.

CHAPITRE IV – SANCTIONS ENCOURUES PAR L’ADJUDICATAIRE

La réitération des enchères :

A défaut pour l’adjudicataire de consigner le prix dans les conditions ci-dessus énoncées et de payer les frais taxés, la vente est résolue de plein droit.

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.

L’adjudicataire défaillant est tenu au paiement de la différence entre son enchère et le prix de la revente, si celui-ci est moindre. Il ne peut prétendre à la répétition des sommes qu’il a acquittées.

Dans le cas où le prix principal de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra aux créanciers du débiteur saisi ou au débiteur saisi lui-même.

Dans tous les cas, l’adjudicataire défaillant devra les intérêts du prix de son adjudication, conformément à la loi, jusqu’au jour de l’adjudication définitive sur réitération des enchères.

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.

L’adjudicataire sur réitération des enchères devra toujours payer à l’avocat qui aura poursuivi la vente, la totalité des frais de poursuites et émoluments qui ne lui auraient pas été soldés par l’adjudicataire défaillant.

Toutes les clauses et conditions du cahier des charges non contraires au présent article seront applicables à l'adjudicataire sur réitération des enchères.

CHAPITRE V – RESERVES GENERALES

Les poursuivants ne sont tenus à aucune des obligations du vendeur d'immeuble telles que définies par la loi. En conséquence, les adjudicataires ne pourront exercer à leur encontre aucun recours sur ce fondement.

Les biens saisis sont mis en vente sous les plus expresses réserves, les adjudicataires étant censés le bien connaître tels qu'ils existent et se comportent au jour de l'adjudication.

Toutes les indications, même administratives, ne sont données qu'à titre de simple renseignement.

Les inexactitudes et dégradations ne pourront donner lieu à aucun recours à l'encontre des poursuivants ni à aucune action en résiliation ou diminution de prix.

La présente clause est absolument de rigueur pour les ventes à la Barre du Tribunal.

CHAPITRE VI – LA VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Les conditions de la vente amiable fixées au préalable par le juge seront contrôlées par lui à l'audience prévue à cet effet.

La vente ne sera parfaite qu'une fois ce contrôle effectué.

A défaut, le juge ordonne la vente forcée.

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix, des frais de la vente et justification du paiement des frais taxés.

Les frais dus par l'acquéreur en sus du prix de vente comprendront notamment les frais et émoluments de la poursuite judiciaire et devront être réglés par l'acquéreur aux avocats qui les ont exposés qui en donneront quittance.

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit doivent être consignés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et sont acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que le cas échéant au débiteur pour leur être distribués conformément aux dispositions de l'article R 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution.

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.

La vente amiable sur autorisation judiciaire produit les effets d'une vente volontaire.

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

Les radiations d'inscriptions seront ordonnées par le juge sur présentation de l'état hypothécaire qui lui est remis.

L'acte notarié et le jugement ordonnant les radiations seront publiés à la diligence de l'acquéreur, de son avocat ou de son notaire.

Les frais de radiation seront prélevés par privilège sur le prix de vente.

L'acquéreur paiera en sus les droits d'enregistrement ou la TVA applicable.

CHAPITRE VII – ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de droit :

- Pour l'adjudicataire, au Cabinet de l'avocat qui se sera rendu adjudicataire.

- Pour le poursuivant, au Cabinet de l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente ou constitué sur la procédure de subrogation.

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

FAIT ET REDIGE A CARCASSONNE, le 29 juillet 2020

Par la SCP DE MARION GAJA LAVOYE CLAIN DOMENECH
MEGNIN, avocats.

Pour la SCP, l'un d'eux, Me Véronique LAVOYE

PIECES ANNEXEES :

- Assignation signifiée aux débiteurs saisis le 28/07/2020
- Etat hypothécaire sur formalité du 26/02/2020
- Procès-verbal de description du 29/05/2020
- Certificat d'urbanisme informatif du 10/03/2020