

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

\*\*\*\*\*

**REPUBLIQUE FRANCAISE****AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

\*\*\*\*\*

**CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE  
CLAUSES ET CONDITIONS**

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la Commune de MONTANGES (Ain) un tènement immobilier, au Village d'une superficie totale de 3 ha 60 a 92 ca comprenant, une maison, parc comprenant pré et bois attenant le tout cadastré :

- Section AC numéro 17, lieudit « Le Village », pour une contenance de 41 ares 87 centiares,
- Section AC numéro 18, lieudit « Le Village », pour une contenance de 17 ares 12 centiares
- Section AC numéro 19, lieudit « Le Village », pour une contenance de 43 ares
- Section ZD numéro 22, lieudit « Très Montin », pour une contenance de 49 ares 50 centiares,
- Section ZD numéro 23, lieudit « Très Montin », pour une contenance de 01 hectare 98 ares,
- Section ZD numéro 102, lieudit « Très Montin », pour une contenance de 11 ares 43 centiares.

**Saisis à l'encontre de :**

**La société dénommée XXXXXXXXXX, Société Civile au capital de 5.000 €, dont le siège social est à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200), 70 Rue de la République, identifiée au Répertoire National des Entreprises sous le numéro SIREN XXXXXXXX et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE, représentée par son gérant en exercice, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

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

**La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BELLEGARDE SUR VALSERINE, Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, ayant son siège social 1 Rue de la République à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200), identifiée au Répertoire National des Entreprises sous le numéro SIREN 418.056.768 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BOURG EN BRESSE, représentée par ses dirigeants en exercice, domiciliés audit siège en cette qualité.**

**Ayant pour avocat Maître J. BERNASCONI, Avocat associé de la SELARL BERNASCONI ROZET MONNET-SUETY FOREST DE BOYSSON, Société d'Avocats inscrite au Barreau de l'AIN, demeurant à BOURG EN BRESSE (01000), 9 Avenue Alsace Lorraine, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.**

Suivant commandement du ministère de Maître Valérie BURINE  
Huissier de Justice à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200) en  
date du 19 septembre 2017.

En vertu d'un acte reçu par Maître Pierre GACHON, notaire associé  
à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain), le 25 novembre 2002, le  
requérant est créancier de la SCI DE MONTANGES pour la somme  
de :

**SELON DECOMPTE ARRETE AU 11 /10/2017**

LYON, le 11/10/2017

**ADRESSER TOUTES  
CORRESPONDANCES A :**  
CAISSE REGIONALE CMSE  
CONTENTIEUX PRO/ENT. LYON/CM-CIC  
8 RUE DE LA REPUBLIQUE

69001 LYON

ALSERINE

<b>Décomp</b>		<b>1/10/2017</b>
<b>Dossier</b>	00140616975	
<b>Produit</b>	10278073590001333333 - EUR - CRÉDIT INVESTISSEMENT	
<b>Personnes</b>	M PROUST JACQUES	
<b>Intérêts</b>	4,900 %	
<b>Majoration</b>	3,000 %	
<b>Assurance</b>	0,500 %	
<b>Décompte à la date d'exigibilité</b>		
Capital restant au 02/07/2015 (I)		-125 423,56
Echéances en retard se décomposant en :		0,00
- Capital (II)	0,00	
- Intérêts (III)	0,00	
- Assurance (IV)	0,00	
Intérêts courus arrêtés au 02/07/2015 (V)		-4 750,63
Assurance courue arrêtée au 02/07/2015 (VI)		-300,67
Indemnité conventionnelle		-9 704,12
<b>Total en EUR au 02/07/2015</b>		<b>-140 178,98</b>
<b>Décompte au 11/10/2017</b>		
Capital :	- solde dû au 02/07/2015 (I + II)	-125 423,56
	<b>sous-total Capital</b>	<b>-125 423,56</b>
Intérêts :	- solde dû au 02/07/2015 (III + V)	-4 750,63
	- courus du 03/07/2015 au 11/10/2017	-22 585,86
	<b>sous-total Intérêts</b>	<b>-27 336,49</b>
Assurance :	- solde dû au 02/07/2015 (IV + VI)	-300,67
	- courue du 03/07/2015 au 11/10/2017	-1 487,06
	<b>sous-total Assurance</b>	<b>-1 787,73</b>
Frais :	- solde dû au 02/07/2015 (VII)	0,00
	<b>sous-total Frais</b>	<b>0,00</b>
Indemnité conventionnelle		-9 704,12
Non compris les intérêts et l'assurance 12/10/2017 jusqu'à la date effective du paiement, les frais de recouvrement.		<b>pour mémoire</b>
<b>Total en EUR en date du 11/10/2017</b>		<b>-164 251,90</b>

**Taux des intérêts moratoires : taux du prêt soit 4,90 % majoré de 3 points soit 7,90 %.**

**Le coût du commandement et tous frais conséquences 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, c'est à dire :**

**1°) – Constitution de Maître J. BERNASCONI, Avocat associé de la SELARL BERNASCONI ROZET MONNET-SUETY FOREST DE BOYSSON, Avocat au Barreau de l'AIN demeurant à BOURG EN BRESSE (Ain), 9 Avenue Alsace Lorraine pour la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BELLEGARDE SUR VALSERINE avec élection de domicile en son cabinet.**

**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 immobilier 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 Service de la Publicité Foncière de NANTUA.**

**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 immobilier.**

**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 immobilier territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE, 32 Avenue Alsace Lorraine, 01000 BOURG EN BRESSE.

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 DECEMBRE 1991 portant application de ladite loi.

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

14°) – si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise 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 Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 18 octobre 2017 Volume 2017 S numéro 79.

Le Service de la Publicité Foncière de NANTUA a délivré 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 14 décembre 2017 délivrée par Maître Valérie BURINE Huissier de Justice à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200), la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE BELLEGARDE SUR VALSERINE a fait délivrer à la XXXXXXXXXXXXX, assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution immobilier près le Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE pour le MARDI 20 février 2018, à 14 Heures.

*(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 immobilier près le Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE

En UN SEUL LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

**Sur la Commune de MONTANGES (Ain) un tènement immobilier, au Village d'une superficie totale de 3 ha 60 a 92 ca comprenant, une maison, parc comprenant pré et bois attenant le tout cadastré :**

- **Section AC numéro 17, lieudit « Le Village », pour une contenance de 41 ares 87 centiares,**
- **Section AC numéro 18, lieudit « Le Village », pour une contenance de 17 ares 12 centiares**
- **Section AC numéro 19, lieudit « Le Village », pour une contenance de 43 ares**
- **Section ZD numéro 22, lieudit « Tres Montin », pour une contenance de 49 ares 50 centiares,**
- **Section ZD numéro 23, lieudit « Tres Montin », pour une contenance de 01 hectare 98 ares,**
- **Section ZD numéro 102, lieudit « Tres Montin », pour une contenance de 11 ares 43 centiares.**

Aux termes du procès-verbal de description ci-après relaté, il est notamment indiqué ce qui suit :

Cette « Maison Forte » transformée en petit « château féodal » a fait l'objet de travaux de rénovation importants et désormais accueille en chambres d'hôtes. Partie centrale encadrée par deux tours  
Toiture en bon état.  
Le parc du château est composé de pré et bois.

Superficie habitable de 305,84 m<sup>2</sup>

Chauffage électrique par panneaux rayonnants et de diverses cheminées.

L'entrée du château date du 12<sup>ème</sup> siècle

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, une cuisine, 2 salons, une salle à manger, toilettes, un cellier, une chambre avec salle de bains et WC.

Niveau 1 : une suite (salon, chambre et salle de bains), deux chambres avec salles de bains, une chambre avec salle de bains en cours de travaux.

Niveau 2 : une montée d'escalier en pierres donne accès au dernier niveau – Combles à aménager, charpente apparente.

Sous-sol : 120 m<sup>2</sup> allée voutée, en pierres donnant accès à diverses caves.

Dans le prolongement de la partie habitation, la bâtisse se compose d'une grange et d'une écurie surface 278 m<sup>2</sup> et d'une tour au Nord de 4 niveaux 62 m<sup>2</sup>.

Les lieux sont loués selon bail commercial pour un loyer annuel de 31.200 € HT.

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

**Selon acte en date du 31 octobre 2017, la SELARL Maître Valérie BURINE Huissier de Justice à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200), a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé**

*(cf. PV DE DESCRIPTION ci-annexé)*

**La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée par la cellule départementale de délivrance cadastrale de TREVoux.**

**ORIGINE DE PROPRIETE**

**Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à la XXXXXXXXXX, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Pierre GACHON, notaire associé à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain), le 25 novembre 2002, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTUA le 9 janvier 2003 Volume 2003 P Numéro 243.**

## **CLAUSES SPECIALES**

### **A/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

**Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente ou feront l'objet d'un dire postérieur.**

*(cf. certificat d'urbanisme d'information avec plan cadastral ci-annexé)*

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

**Conformément à l'article L.271-4-1 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)*

### **C/ AUTRES CLAUSES**

**Les biens immobiliers sont loués à la XXXXXXXXXXXXXXXX en vertu d'un bail commercial sous seing privé pour un loyer annuel de 31.200 € HT.**

*(cf. copie bail non signé ci-annexé)*

**L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.**

**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**

**(SAFER, LOCATAIRES FERMIER, LOCATAIRES DANS IMMEUBLE EN COPROPRIETE, ZONES A PERIMETRE SENSIBLE, ZIF, ETC)**

selon la loi n° 98-657 du 29 JUILLET 1998 :

### **Article 108 :**

***Le titre 1<sup>er</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.***

## **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 – Titre 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 BOURG, elle 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 propriétés 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 adjudés.**

### **ARTICLE DEUXIEME**

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

**L'audience d'orientation aura lieu le :**

**MARDI 20 FEVRIER 2018 à 14 heures**

**Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :**

***« A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution immobilier, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 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 la ou les mises à prix ci-après indiquées :

1..... CENT VINGT MILLE EUROS (120.000 €)

2

3

4

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

#### **ARTICLE TROISIEME**

##### **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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.**

**Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et son acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.**

**Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable, ou de vente amiable non validée mais acceptée par les parties, justifiant d'un désistement du poursuivant.**

**Le vendeur restera tenu de l'intégralité des frais judiciaires, droits, émoluments et frais de postulation dus à l'avocat du créancier saisissant, et états de frais des avocats des créanciers inscrits dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, dont il s'oblige au paiement sur demande desdits avocats, et s'engage à les provisionner chez le notaire en charge de la réalisation de la vente amiable, pour versement direct, par ledit notaire, aux avocats concernés, en sus des frais de poursuite à la charge de l'acquéreur, dès après la régularisation de l'acte de vente.**

**Les fonds qui seraient consignés à la CAISSE DES DEPOT ET CONSIGNATION par le Notaire seront transmis par ses soins au séquestre désigné dans le cahier des conditions de vente, soit le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'Ain, après le prononcé du jugement constatant la vente amiable autorisée, aux fins de distribution aux créanciers par l'avocat poursuivant.**

#### **ARTICLE QUATRIEME**

##### **La vente forcée**

**Conformément aux dispositions des articles R 322-26 à R 322-29 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduits :**

##### **Article R 322-26 :**

***Lorsque le Juge de l'exécution immobilier 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 de l'article L.331-5 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 ci-après reproduits :**

**Article R 322-40 :**

***Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat. L'avocat doit être inscrit au barreau du Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie. Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.***

**Article R 322-41:**

***Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou le chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente représentant 10% du montant de la mise à prix sans que le montant de cette garantie puisse être inférieur à 3 000.00 €***

***Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.***

***La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.***

***Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.***

**Article R 322-42 :**

***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 vente ou par la 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 90 secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque minute écoulée.  
Le Juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.***

**Article R 322-46 :**

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

**Article R 322-47 :**

***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, ce 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 ci-après reproduits :**

#### **Article R 322-50 :**

***Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins 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 immobilier dans les dix jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.***

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

***La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.***

#### **Article R 322-52 :**

***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 deuxième 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 où, à son défaut, du créancier poursuivant, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.*

**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, 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 dudit Code, 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'à la consignation complète du prix.**

**Ladite consignation du prix devra être réalisée entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'AIN, qui en sera constituée 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.**

**Les fonds produiront intérêts à un taux égal au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations.**

**Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.**

**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 créancier 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.

L'adjudicataire devra également, conformément à l'article R 322-65 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, solliciter la radiation des inscriptions d'hypothèques grevant le bien ainsi que la radiation du commandement de saisie et payer les débours et émoluments y afférents.

## **ARTICLE NEUVIEME**

### **Fiscalité immobilière**

En cas de vente assujettie à la TVA 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 TVA 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 du prix le montant de cette dernière d'ordre et pour le compte du saisi ou du vendeur et compte tenu de ses droits à déduction, le tout sans recours possible dont 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, cette taxe sera réputée avoir été payée par l'acquéreur en l'acquit de son vendeur auprès de qui il pourra en recouvrer le montant par toutes les voies de droit, bénéficiant pour l'exercice de cette action en répétition du privilège de l'article 1926 C.G.I. comme subrogé dans le bénéfice du privilège du Trésor, conformément aux dispositions de l'article 1250 du Code Civil.

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 reproduits :

##### **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 huit jours ;**

**2° - Le rappel des dispositions du deuxième 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 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

**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 défaillant sont avisés par le Greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.**

**Article R 322-70 :**

**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.*

**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.**

**ARTICLE TREIZIEME****Paieiment 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.

**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.**

Celui-ci adresse au Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'AIN, 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.

Le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'AIN procède au paiement dans le mois de la demande. A l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal.

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

Le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'AIN 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 précité. En cas de contestation, le Juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou de débiteur.

**II – Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'Article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

Conformément aux dispositions des articles R 332-2 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduits :

**Article R 332-2 :**

*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 est produit par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivants la demande qui en est faite.*

*A défaut, le créancier est déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article 41 ou à l'article 47. 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 ».*

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

**Article R 332-3 :**

*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 113 et au débiteur, 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 pour 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 d'un mois à compter de l'expiration du délai précédent.**

**Le Juge de l'exécution confère force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valeur leurs contestations ou réclamations dans le délai prévu à l'article R 332-5.**

**Article R 332-7 :**

**Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers partis à la procédure et 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 III, 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 la production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.**

**Article R 322-9 :**

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

**Article R 322-10 :**

*Aux requêtes mentionnées aux articles R 332-6 et R 332-8 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 vent 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 établi 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 R 334-2 :**

***Le séquestre ou le consignataire procède au paiement des créanciers et le cas échéant du débiteur, dans le mois de la notification qui lui est faite, selon le cas, du projet de distribution homologué ou du procès verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire ou d'une copie revêtue de la formule exécutoire de la décision arrêtant l'état de répartition.***

**Article R 334-3 :**

***Le délai à l'expiration duquel la consignation du prix de vente par l'acquéreur produit à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement est de six mois.***

**ARTICLE QUINZIEME**

**Frais de la procédure de distribution**

**En application de l'article R 331-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.**

**En l'absence d'indication du mode de calcul de ces frais dans l'article ci-dessus, l'avocat poursuivant, chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci, tant après une vente amiable qu'après une vente forcée, percevra, outre les débours par lui exposés, les émoluments calculés conformément aux articles R 663-22, R 663-23 et R 663-30 du Code de Commerce applicables aux opérations de vérification de créances et de répartition des fonds issus d'une vente immobilière effectuées par les mandataires judiciaires.**

**Ces émoluments, ainsi que les émoluments de postulation relatifs à la procédure de saisie-immobilière seront prélevés sur les fonds à répartir et supportés par les créanciers au prorata de la somme qui reviendra à chacun d'eux.**

**Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas lieu à distribution en présence d'un unique créancier, les émoluments de postulation relatifs à la procédure de saisie-immobilière seront prélevés par priorité sur la somme revenant audit créancier.**

**Dans l'hypothèse où il resterait des fonds suffisants à revenir au débiteur saisi, les émoluments de postulation de la procédure de saisie-immobilière seront prélevés en priorité sur ceux-ci.**

## **ARTICLE SEIXIEME**

### **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, 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 voisine. 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 et à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.**

## **ARTICLE DIX SEPTIEME**

### **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 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 expulsion ou 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, 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 HUITIEME**

### **Charges et impôts**

**Les impôts et taxes de toute nature seront dus par les propriétaires ou occupants au 1er 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-NEUVIEME** **Locations – Fermages**

**L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyer 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 contestation 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 fermier, 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 VINGTIEME** **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 J.BERNASCONI, Avocat associé de la SELARL BERNASCONI ROZET MONNET-SUETY FOREST DE BOYSSON, Avocat poursuivant.**

**A BOURG EN BRESSE,  
Le 14 DECEMBRE 2017**