

ORDRE DES AVOCATS
AU BARREAU DES ALPES DE HAUTE PROVENCE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

(C.C.V.)

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

Un garage transformé en studio sans autorisation.

*Copropriété « Les Lilas »
1 rue des Lilas
Commune de 04100 MANOSQUE*

MISE A PRIX :
8.000,00€

Monsieur le Juge de l'Exécution
du Tribunal Judiciaire
de DIGNE-LES-BAINS

AUDIENCE D'ORIENTATION : Jeudi 21 novembre 2024 à 9 heures

Avocat poursuivant, Maître OLIVIER DE PERMENTIER

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Cahier des charges, clauses et conditions auxquelles il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de 04000 DIGNE LES BAINS, statuant en la Salle de ses audiences au Palais de Justice de ladite Ville, 6 place des Récollets, à la vente aux enchères publiques sur expropriation forcée.

A LA REQUETE DE

Le Syndicat des Copropriétaires de la résidence « LES LILAS », représenté par son Syndic actuellement en exercice, la société AGENCE R. BASSANELLI, SARL immatriculée au RCS de MANOSQUE et dont le siège social est L'Etoile, Boulevard Charles de Gaulle à 04100 MANOSQUE, pris en la personne de son représentant légal (Monsieur BASSANELLI), domicilié ès qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu chez **Maître Olivier DE PERMENTIER**, Avocat au Barreau des Alpes de Haute-Provence, membre de la SCP TGA - AVOCATS, dont le Cabinet est sis Centre d'Affaires Axe Sud, Avenue Joseph Cugnot à 04100 MANOSQUE, lequel est constitué et occupera pour lui sur les poursuites d'expropriation devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de 04000 DIGNE LES BAINS,

Créancière poursuivante

DESIGNATION CADASTRALE :

Commune de 04100 MANOSQUE, 1 rue des Lilas, lieudit « Ferrage des Combes », section BN n°300 pour 11a 48ca, dans un immeuble en copropriété dénommé « LES LILAS », ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu le 14 janvier 1956 par Maître VOISIN, Notaire, publié au Service de la Publicité Foncière de DIGNE LES BAINS, le 06 février 1956, volume 101, n°3, modifié suivant acte publié le 04 juillet 1956, volume 114, n°57, et, **LE LOT NUMERO 25**, soit un garage avec les 10/1.000èmes des parties communes et du sol.

PLUS AMPLE DESIGNATION :

Il résulte du P.V. descriptive établi le 14 août 2024 par la SELARL AMAT ET VARCIN, Commissaires de Justice à 04100 MANOSQUE, que

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens immobiliers sus-désignés appartiennent à Monsieur susnommé suivant copie authentique d'un acte reçu le 14 janvier 1956 par Maître VOISIN alors Notaire, publié au Service de la Publicité Foncière de DIGNE LES BAINS LES BAINS le 06 février 1956, volume 101, n°2.

ORIGINE ANTERIEURE :

Il est expressément convenu de se reporter au titre de propriété visé ci-dessus concernant l'origine de propriété antérieure.

OCCUPATION :

Le bien est occupé sans droit ni titre.

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'afin de satisfaire aux dispositions prescrites par l'article 6 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967, 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 ce transfert.
En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au syndic, dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (art. 63 du décret), en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les noms, prénom, 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 conditions de vente.
Le Syndic de copropriété actuel de l'immeuble est l'Agence R. BASSANELL, dont le siège social est L'Etoile, Boulevard Charles de Gaulle à 04100 MANOSQUE.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure 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.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

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

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

Article 1 - Audience d'orientation

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 et 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 courant 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 2 - 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, frais qui seront supportés par l'acquéreur en sus du prix de vente;
- ◆ 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.

A l'audience de rappel, 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 sa part, le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée, 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

Dans tous les cas, vente amiable ou vente forcée, la consignation du prix devra être réalisée entre les mains de la CARPA compte Bâtonnier Consignation, et qui en sera constitué séquestre avec affectation spéciale à la distribution à faire aux créanciers saisissants ou inscrits qui exerceront sur le prix leurs droits préférentiels sur l'immeuble, puis éventuellement et sous réserve d'autres oppositions, aux paiements à faire à la partie saisie.

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

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.

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.

Si plusieurs lots sont vendus dans la cadre de la vente amiable les frais de poursuite seront supportés par les acquéreurs au prorata de chacun des prix.

L'acquéreur devra payer également en sus de son prix, le jour de la vente, le montant des frais préalables ainsi que le montant des émoluments dus aux Avocats poursuivants, lesquels seront calculés sur le prix de vente effectif et selon les modalités prévues par les articles A.444-191 à A.444-193 de l'arrêté du 06 juillet 2017 à concurrence de moitié pour l'officier vendeur et moitié pour l'avocat poursuivant rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

Il appartient au notaire instrumentaire de se faire remettre le montant desdits frais et émoluments auprès de l'avocat poursuivant avant la vente.

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra le montant des droits et émoluments prévus par les articles 47 et suivants du décret n°60-323 du 2 avril 1960.

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, il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.

Article 3 - 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. Le créancier, qui sollicite la vente, se fait remettre par le greffe copie des créances produites en vue d'établir le projet de distribution prévu à l'article R.332-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

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 sur la mise à prix fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Article 4 - Enchères

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat inscrit au Barreau des Alpes de Haute Provence.

Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

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

Conformément aux dispositions de l'article R.322-41 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution :

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 de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les indications du 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 euros.

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

La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des Dépôts et Consignations 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,

Avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle. Si le mandant est une société civile immobilière ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant.

L'avocat ne peut porter des 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 L.322-6 du code des procédures civiles d'exécution.

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.

Avant l'issue de l'audience, l'avocat dernier enchérisseur déclare au greffier l'identité de son mandant et lui remet l'attestation mentionnée à l'article R. 322-41-1.

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 R.322-43 du Code des procédures civiles d'exécution.

En l'absence de surenchère valide et lorsque l'attestation mentionnée à l'article R. 322-41-1 ne précise pas que le bien est destiné à l'occupation personnelle du mandant, le service du greffe demande le bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'enchérisseur déclaré adjudicataire et, s'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, de ses associés et mandataires sociaux.

Lorsque l'enchérisseur déclaré adjudicataire ou, s'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'un de ses associés ou mandataires sociaux, a fait l'objet d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1, le service du greffe en réfère au juge qui, après avoir sollicité les observations des parties, prononce d'office la nullité de l'adjudication par une ordonnance non susceptible d'appel dans laquelle il fixe la nouvelle audience de vente à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant le prononcé de sa décision.

L'ordonnance est notifiée par le greffe au débiteur saisi, au créancier poursuivant, aux créanciers inscrits et à l'adjudicataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Lorsque l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication en application des dispositions de l'article R. 322-49-1, il est fait application des dispositions des articles R. 322-70 à R. 322-72.

En sus de la consignation, 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 5 - Surenchère

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente (article 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 faire remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice ou par notification entre avocats au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R.311-6 et du second alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R.322-51 du code précité 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 6 - Paiement du prix et des frais taxés. Séquestre

La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article L.322-12 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.

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

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt au taux 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.

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

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.

Les frais de poursuite taxés et consignés sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. Il doit en être fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article 7 - Transmission de propriété. Servitudes

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 fosse 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, quelles 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 aux autres à ses risques et 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 8 - 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 tranchée pour une autre personne que le surenchéri, le jour de l'adjudication définitive.

Si les biens saisis 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.

Article 9 - Charges et impôts

L'adjudicataire supportera les contributions, les primes d'assurance, 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 10 - 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 constitué ou versé d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des conditions de vente ou, dans un dire, trois jours avant l'adjudication. À 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 11 - 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.

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 12 - Solidarité

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

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

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

Article 13 - Prohibition de détériorer l'immeuble

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

Article 14 - Frais et droits d'enregistrement

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

Il sera tenu de payer également en sus du prix d'adjudication, et par priorité, dans le délai de deux mois, 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, dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive rapporter au greffier du juge de l'exécution, la justification du paiement de tous les frais sus indiqués.

Article 15 - TVA

Lorsque l'immeuble vendu est soumis au régime de la TVA, celle-ci sera payée par l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication réputé être en prix "hors taxe".

L'adjudicataire devra souscrire personnellement les déclarations requises dans les délais prévus et verser au Trésor Public d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, les droits découlant du régime de la TVA compte tenu des droits éventuels à déduction de celui-ci.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute réclamation de l'administration fiscale sauf, le cas échéant, son recours contre le saisi il pourra à cet effet solliciter du receveur des Impôts une quittance subrogative lors du paiement de la TVA.

Article 16 - 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.

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.

Article 17 - Réitération des enchères

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

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 le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente, par acte d'huissier de justice, conformément aux dispositions de l'article R.322-67 du Code des procédures civiles d'exécution.

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 l'article R.322-67 du même code, 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.

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

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 18 - 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.

Article 19 - Déclarations 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.

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 constatation de la vente amiable. Le juge statue par ordonnance.

Déclarations 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 ou par signification, le même jour ou le premier jour ouvrable suivant, au créancier poursuivant et au débiteur.

Article 20 - 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.331-1 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 la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la publication du titre de vente.

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

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.331-1 du code précité.

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.

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.331-1 du code précité.

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 L.331-1 du code précité, 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 du Code des procédures civiles d'exécution ou à l'article R.322-13. Lorsqu'une déclaration de créance n'avait pas à être faite en vertu de ces dispositions, la demande de déclaration actualisée de créance vaut sommation au sens de l'article L.331-2 du code précité.

Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l'article L.331-2 du code précité, 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.

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 sera notifié aux créanciers inscrits mentionnés à l'article R.332-2 du code précité, 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 Code de Procédure Civile étant applicable elle doit comporter les mentions prescrites par l'article R.332-5 du code précité.

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, par une ordonnance non susceptible d'appel, force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers partie à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai, de quinze jours, prévu à l'article R.332-5 du code précité.

Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers partie 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 partie 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 précité, 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.

À 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 phase judiciaire de la procédure de distribution du prix.

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra le montant des droits et émoluments prévus par les articles 47 et suivants du décret n°60-323 du 2 avril 1960, calculés sur le montant de la somme en distribution.

L'avocat chargé de produire la créance de son client qui peut être créancier inscrit ou défendeur, même s'il est déjà rémunéré comme avocat poursuivant l'ordre percevra, la moitié des droits fixe et proportionnel calculés sur le montant du bordereau de collocation.

II. - Distribution judiciaire

À 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, 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 R.311-6 du Code des procédures civiles d'exécution (dépôt au greffe de conclusions signées par un avocat). À défaut, elle est formée par assignation (art. R.333-1 du code précité, al. 2 in fine).

Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution. Le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

L'appel contre le jugement établissant l'état des répartitions a un effet suspensif.

Article 21 - Élection de domicile

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au cabinet de l'avocat par lui constitué dans la présente poursuite. À 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 dans le département des Alpes de Haute Provence, 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 propriété des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, et en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

Article 22 - Réserve générale

Les immeubles désignés au présent cahier des charges sont mis en vente 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.

Sont ici rappelées les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son avocat, insérées dans les clauses et conditions du cahier des conditions de vente, notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou copropriétaires.

Article 23 - Contestations des stipulations du cahier des conditions de la vente

Consultable au greffe du juge de l'exécution, le cahier des conditions de vente peut faire l'objet de contestations par tout intéressé, sous réserves des dispositions prévues à l'article L.322-16 du Code des procédures civiles d'exécution, concernant la fixation de la mise à prix sur laquelle seul peut intervenir le saisi.

Ainsi fait et dressé par Maître Olivier DE PERMENTIER, Avocat du créancier poursuivant.

Fait à MANOSQUE

Le 10 septembre 2024



(Signature de l'avocat)

Pièces jointes (Code des Procédures Civiles d'Exécution, Art. R.322-10, al. 1^{er} in fine) :

- ◆ copie de l'assignation délivrée au débiteur,
- ◆ état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.