

CONDITIONS DES VENTES SUR SAISIE IMMOBILIERE

ARTICLE PREMIER -TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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 se trouveront au jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour surenchère, dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits des éboulements et glissements de terre ; l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre le poursuivant.

ARTICLE DEUX - SERVITUDES

L'adjudicataire, soit qu'il y ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, qu'elles résultent des lois et des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites Domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des charges, la partie saisie ou les créanciers.

Les renseignements d'urbanisme feront éventuellement l'objet d'un dire ultérieur.

ARTICLE TROIS - ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'adjudicataire, bien que propriétaire par le fait seul de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation, qu'à l'expiration du délai de surenchère, et, en cas de surenchère, que le jour de l'adjudication définitive sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette adjudication, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra l'adjudication définitive.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location, selon le paragraphe "a" ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe "b" du présent article.

d) Si l'immeuble est occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et en cas de surenchère que du jour de l'adjudication définitive.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

ARTICLE QUATRE - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, dès l'adjudication définitive.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

ARTICLE CINQ - BAUX ET LOCATIONS

L'adjudicataire fera son affaire personnelle des locations verbales existantes pour le temps qui en restera à courir au moment de l'adjudication, d'après l'usage des lieux et dans les termes des lois et décrets en vigueur.

Il fera son affaire personnelle pour le temps qui en restera à courir des baux faits par la partie saisie.

Toutefois, les baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront être annulés, et ceux postérieurs audit commandement devront l'être si dans l'un ou l'autre cas, les créanciers ou l'adjudicataire le demandent.

L'adjudicataire sera d'ailleurs subrogé aux droits desdits créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les baux qui auraient pu être faits en fraude des droits de ceux-ci.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie. Si ces sommes sont productives d'intérêts au profit des locataires, soit conventionnellement, soit dans les termes de la loi, l'adjudicataire tiendra compte à ses locataires du montant de ces intérêts, soit au taux stipulé, soit au taux légal et il en effectuera ce paiement en autant de fractions qu'il y aura de termes de loyers, et, lors du paiement de chacun de ces termes, en ce qui concerne les intérêts conventionnels et aux époques fixées par la loi en ce qui concerne les intérêts légaux.

Les clauses ci-dessus qui concernent les loyers d'avance imputables sur le ou les derniers termes de la jouissance du locataire ne s'appliquent pas aux termes de loyers qui se paient par anticipation (termes à échoir).

La déclaration qui en sera faite, soit au cahier des charges, soit dans un dire, n'enlèvera pas à l'adjudicataire le droit de les toucher dès leur exigibilité sous la condition d'avoir au préalable acquitté les frais de poursuites indiqués à l'article 8 ci-après et les droits d'enregistrement et autre du jugement d'adjudication indiqués à l'article 7 ci-après, et d'avoir justifié desdits paiements.

Toutefois, si la partie saisie ou le séquestre des loyers venait à encaisser tout ou partie de ces loyers payables par anticipation, l'adjudicataire fera son affaire personnelle du recouvrement de ces loyers auprès de la partie saisie ou de leur attribution à son profit des fonds détenus par le séquestre.

L'adjudicataire sera subrogé à ses risques, périls et fortune, purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie, tels que ces droits et obligations résultent des divers lois et décrets intervenus en matière de loyers (notamment en ce qui concerne les congés et prorogations, augmentations ou diminutions de loyers, demandes en renouvellement en matière de propriété commerciale, etc.) qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges, sans aucune garantie, ni recours contre le poursuivant, l'Avocat rédacteur du cahier des charges, et sans que ces derniers puissent être inquiétés ou recherchés à ce sujet.

Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire.

L'adjudicataire devra se reporter aux dire éventuels sur les baux et locations à la fin du présent cahier des charges.

ARTICLE SIX - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

Le poursuivant n'ayant pu être en mesure de vérifier si l'immeuble mis en vente est ou non assuré, l'adjudicataire sera tenu de le faire assurer contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme au moins égale à son prix d'adjudication.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers inscrits à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits.

ARTICLE SEPT - DROITS D'ENREGISTREMENT ET AUTRES

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

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

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

ARTICLE HUIT - FRAIS DE POURSUITES

L'adjudicataire paiera entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus de son prix et dans les vingt jours de l'adjudication définitive, la somme à laquelle auront été taxés les déboursés faits pour parvenir à la vente et à l'adjudication des biens sus désignés et dont le montant sera déclaré avant l'adjudication.

L'adjudicataire paiera également, dans le même délai, entre les mains et sur la quittance de l'Avocat poursuivant, en sus du prix de l'adjudication, le montant des émoluments et déboursés fixés par le tarif en vigueur, majorés de la T.V.A. applicable.

Le titre d'adjudication ne pourra être délivré par le Greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance desdits déboursés et droits visés aux deux précédents alinéas, laquelle quittance demeurera annexée à la minute du jugement d'adjudication.

ARTICLE NEUF - LEVÉE DU TITRE D'ADJUDICATION

L'adjudicataire sera tenu, à ses frais, de se faire délivrer le titre d'adjudication, et de faire signifier celui-ci par extrait, conformément à l'article 716 ancien du Code de procédure civile.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer le titre d'adjudication et la copie, aux frais de l'adjudicataire, par le Greffe du Tribunal, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des charges.

ARTICLE DIX - PUBLICATION

Dans les deux mois de l'adjudication, l'Avocat de l'adjudicataire sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi :

- 1) de publier le jugement d'adjudication au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- 2) de notifier par acte du Palais au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué Avocat, l'accomplissement de cette formalité.

Le tout aux frais de l'adjudicataire et à peine de folle enchère.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, les Avocats de la partie saisie, du poursuivant ou de tout créancier inscrit, pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du jugement, le tout aux frais de l'adjudicataire.

A cet effet, l'Avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le Greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'Avocat de l'adjudicataire, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de folle enchère, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par le remboursement de ces frais.

Une inscription de privilège de vendeur pourra être prise, conformément aux dispositions légales, aux frais de l'adjudicataire.

ARTICLE ONZE -VERSEMENT DU PRIX

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois de l'adjudication devenue définitive, l'adjudicataire sera tenu impérativement et à peine de folle enchère de verser son prix en principal et intérêts au taux légal, courus depuis l'adjudication définitive, et arrêtés au jour de la consignation par l'intermédiaire de son Avocat entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie d'ores et déjà expressément désigné comme séquestre conventionnel, qui en délivrera reçu.

Cette consignation emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix et arrêtera le cours des intérêts.

Si le paiement intégral du prix intervient dans les quarante-cinq jours de l'adjudication définitive, ce prix ne sera pas productif d'intérêt. Si le versement du prix n'est pas effectué dans le délai de trois mois de l'adjudication définitive, le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai.

La somme séquestrée entre les mains du Bâtonnier produira intérêts au taux de 2 % au profit du saisi et des créanciers à l'expiration du délai de vingt et un jours de la consignation entre ses mains par l'adjudicataire et ce, jusqu'au jour de la déconsignation.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il sera autorisé à conserver le prix à hauteur de sa créance, mais il devra les intérêts sur le solde du prix, aux taux prévus aux 1^{er} et 3^{ème} alinéa du présent article, à compter du jour de l'adjudication définitive et jusqu'à la consignation. Il devra cependant aviser le Bâtonnier, par l'intermédiaire de son Avocat, de son intention de bénéficier de la présente clause.

En cas de quittance notariée, l'adjudicataire en supportera les frais ainsi que ceux de mainlevée des inscriptions grevant l'immeuble adjudgé.

En aucun cas, le séquestre ne pourra 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 et les intérêts produits.

Les modalités de cette consignation s'entendent sauf application des dispositions législatives spéciales à certaines sociétés de crédit foncier (tels que le Crédit Foncier de France, le Comptoir des Entrepreneurs ou autres) qui leur permettent d'appréhender directement le prix à concurrence du montant de leur créance, aussitôt après l'adjudication définitive.

ARTICLE DOUZE-1 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG

Passé le délai de six mois après l'adjudication définitive, le créancier hypothécaire de premier rang ou devenu de premier rang du fait du règlement d'un créancier privilégié ou bénéficiant d'une procédure spéciale, pourra par l'intermédiaire de son avocat, demander au Bâtonnier, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance.

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

- un état hypothécaire sur publication du jugement d'adjudication, ou à défaut un état de moins de trois mois ;
- la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et à la partie saisie, ladite notification prévoyant un délai de 15 jours pour s'opposer au règlement par le séquestre ;
- une caution bancaire sauf s'il s'agit d'une banque ou d'un établissement assimilé ;
- un engagement de donner quittance et mainlevée de l'inscription lors de l'attribution définitive.

Si le bien adjudgé est en copropriété,

- la copie de la notification article 20 de la loi 10 juillet 1965, adressée par le poursuivant au syndic de copropriété ;

- la copie de l'opposition notifiée par le syndic.

Le séquestre ne pourra faire droit à la demande qu'à l'expiration d'un délai de 15 jours de la dernière des notifications.

Au cas de contestation par une partie intéressée à la distribution du prix d'adjudication, il est d'ores et déjà donné compétence au juge des référés du Tribunal de Grande Instance ayant prononcé l'adjudication pour statuer, sur l'attribution provisionnelle des fonds au créancier de premier rang ou qualifié tel, ou la restitution de l'indu dans le cas où le créancier aurait manifestement été réglé à tort.

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

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

ARTICLE DOUZE-2 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Si les biens vendus sont en copropriété, le Syndicat des copropriétaires pourra, dans les conditions définies à l'article 12-1 qui précède, bénéficier du paiement à titre provisionnel pour les sommes dues par le vendeur ou le saisi, garanties par le privilège prévu par l'article 2103 1° Bis du Code Civil, s'il dispose d'un titre exécutoire définitif identifiant les sommes dues au titre de charges et travaux de l'année courante et des deux ou quatre dernières années échues.

A l'appui de sa demande, outre les pièces visées à l'article 12-1, il devra fournir le titre exécutoire visé au paragraphe qui précède.

En l'absence de titre exécutoire et si une opposition a été formée par le syndic en application de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, les sommes garanties par le privilège sus énoncé resteront consignées entre les mains du Bâtonnier dans l'attente d'un accord des parties ou de l'issue de la procédure d'Ordre.

En cas de contestation par une partie intéressée sur le montant des sommes bloquées au titre de l'opposition, il est d'ores et déjà donné compétence au juge des référés du Tribunal de Grande Instance ayant prononcé l'adjudication pour statuer sur le montant de la consignation à conserver à la suite de l'opposition du syndic.

ARTICLE TREIZE - PROHIBITION DE DÉTÉRIORER L'IMMEUBLE VENDU

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

ARTICLE QUATORZE - TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens saisis, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE QUINZE - RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par le ministère d'Avocats postulants exerçant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

ARTICLE SEIZE - DES COMMANDS ET DES COADJUDICATAIRES

Dans le cas où l'adjudicataire userait de la faculté de déclarer command ceux qu'il se serait substitués en totalité seraient obligés solidairement avec lui au paiement de la totalité du prix et à l'accomplissement des charges de l'enchère.

Si la déclaration de command n'est que partielle, l'action résolutoire, la folle enchère et les autres droits réels de la partie saisie seront indivisibles, mais le command ne sera personnellement tenu que jusqu'à concurrence du prix résultant de sa déclaration.

Les coadjudicataires seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de l'adjudication.

ARTICLE DIX-SEPT - FOLLE ENCHÈRE

A défaut, par l'adjudicataire, d'exécuter l'une des clauses et conditions de l'adjudication, de payer tout ou partie de son prix, ou de faire la consignation prescrite par l'article 11 ci-dessus, le poursuivant, la partie saisie ou les créanciers inscrits et toutes personnes intéressées, pourront faire revendre les biens par folle enchère, dans les formes prescrites par les articles 733 anciens et suivants du Code de procédure civile.

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à ce qui sera dû alors en principal et intérêts sur le prix de la première, le fol enchérisseur sera contraint au paiement de la différence en principal et intérêts, par toutes les voies de droit, conformément à l'article 741-a ancien du Code de procédure civile.

Dans tous les cas, le fol enchérisseur devra les intérêts de son prix du jour de son entrée en jouissance, conformément aux clauses du cahier des charges, jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du nouvel adjudicataire.

L'adjudicataire sur folle enchère devra toujours payer à l'Avocat qui aura poursuivi la première vente la totalité des déboursés et droits de vente qui ne lui auraient pas été soldés par le fol enchérisseur ; il pourra les recouvrer contre ce dernier.

Dans le cas où le prix principal de la seconde adjudication serait supérieur à celui de la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

En aucun cas, le fol enchérisseur ne pourra répéter, soit contre le nouvel adjudicataire, soit contre le vendeur, auxquels ils demeurent acquis, à titre de dommages-intérêts, les déboursés et droits de vente, ni ceux d'enregistrement, de greffe, de levée de grosse, de signification et de publication au bureau des

hypothèques et tous autres droits et taxes qu'il aurait payés, et qui profiteront au nouvel adjudicataire, lequel n'aura, en conséquence, ni à les payer, ni à en tenir compte à personne.

Cette clause ne s'applique pas aux frais d'ordre que l'Avocat du fol enchérisseur pourra toujours, s'il en a fait l'avance, employer par préférence sur le prix, conformément à l'article 759 ancien du Code de procédure civile.

Le fol enchérisseur ne pourra également répéter contre la partie saisie ou les créanciers inscrits, auxquels ils demeureront acquis, les intérêts du prix dont la consignation aurait été effectuée en vertu de l'article 11 qui précède.

L'adjudicataire sur folle enchère entrera en jouissance dans les conditions stipulées à l'article 3 qui précède. Il devra les intérêts de son prix du jour fixé pour son entrée en jouissance, le tout sauf le recours de la partie saisie ou des créanciers contre le fol enchérisseur pour les intérêts courus antérieurement.

Il devra faire publier son jugement d'adjudication dans les termes de l'article 10 ci-dessus et sera tenu de se conformer aux clauses et conditions du présent cahier des charges en tant qu'elles ne contiennent aucune disposition contraire au présent article.

ARTICLE DIX-HUIT - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Tribunal de Grande Instance devant lequel la présente vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quelle que soit la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

ARTICLE DIX-NEUF - ÉLECTION DE DOMICILE

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au cabinet de son Avocat qui se rendra adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des charges, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente, et ne pourra avoir effet que par un dire fait au bas de l'enchère et du jour où la déclaration aura été faite au poursuivant, au domicile de son Avocat.

Les actes d'exécution, ceux sur la folle enchère, les exploits d'offres réelles, et d'appel et tous autres seront valablement signifiés au domicile élu.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants-cause.