

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conclusions auxquelles il sera adjugé à l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance d'EPINAL au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeuble qui sera ci-après plus amplement désigné, situé :

DEPARTEMENT DES VOSGES

COMMUNE DE XERTIGNY

Une maison à usage d'habitation sise à XERTIGNY, 303 rue de l'Eglise, les fonds et terrains en dépendant, reprise au cadastre :

- section BD n°38, lieudit « Rasey Le Village » pour une contenance de 8 a 35 ca
- section BD n°40, lieudit « 303 rue de l'Eglise Rasey » pour une contenance de 5 a 5 ca
- section BD n°41, lieudit « Rasey Le Village » pour une contenance de 3 a 90 ca
- section BD n°42, lieudit « Rasey Le Village » pour une contenance de 4 a 90 ca
- section BD n°43, lieudit « Rasey Le Village » pour une contenance de 3 a 95 ca
- section BD n°82, Lieudit « Pré sous le village » pour une contenance de 63 a 17 ca

Soit ensemble 89 a 32 ca

LA VENTE A LIEU aux requête, poursuite et diligence de :



Ayant pour avocats Maître Martine MESPELAERE, Avocat au Barreau de LILLE, demeurant 37 avenue Jean-Baptiste Lebas – 59100 ROUBAIX, et Maître Virginie GERRIET, Avocat associé de la SELARL CABINET WATBOT GERRIET BONNET, Avocat au Barreau d'EPINAL, ayant siège social 5 rue Chopin – 88000 EPINAL

A L'ENCONTRE DE



EN VERTU DE



La société [REDACTED] a, suivant exploit de Maître ARRENAULT, Huissier de Justice à EPINAL, en date du [REDACTED], fait commandement [REDACTED] de payer dans les 8 jours :

LA SOMME TOTALE DE 74 059,36 €

Suivant décomptes arrêtés au 15 mai 2017, en principal, frais et intérêts échus, avec indication du taux des intérêts moratoires, et toutes sommes échues ou à échoir et outre les intérêts et accessoires courus et à courir jusqu'à apurement du compte, et, sous réserve de tous autres dus, droits et actions, notamment des frais des présentes, ceux antérieurs, ceux faits et à faire pour parvenir au règlement ou à la vente.

Ce commandement contient en outre les énonciations prévues par la Loi, et la constitution de Maître Virginie GERRIET, Avocat, avec élection de domicile en son Cabinet.

Ledit commandement étant demeuré infructueux, il a été procédé à sa publication au Service de la Publicité Foncière d'EPINAL le 31 juillet 2017 et il porte la référence suivante : volume 2017 S 45.

DESIGNATION

DEPARTEMENT DES VOSGES

COMMUNE DE XERTIGNY

Une maison à usage d'habitation sise à XERTIGNY, 303 rue de l'Eglise, les fonds et terrains en dépendant, reprise au cadastre :

- section BD n°38, lieudit « Rasey Le Village » pour une contenance de 8 a 35 ca
- section BD n°40, lieudit « 303 rue de l'Eglise Rasey » pour une contenance de 5 a 5 ca
- section BD n°41, lieudit « Rasey Le Village » pour une contenance de 3 a 90 ca
- section BD n°42, lieudit « Rasey Le Village » pour une contenance de 4 a 90 ca
- section BD n°43, lieudit « Rasey Le Village » pour une contenance de 3 a 95 ca
- section BD n°82, Lieudit « Pré sous le village » pour une contenance de 63 a 17 ca

Soit ensemble 89 a 32 ca

Ledit immeuble se décomposant comme suit, selon procès-verbal de constat et de description dressé par Maître Romuald ARRENAULT, Huissier de Justice associé de la SCP PHA, Huissiers de Justice à EPINAL, en date du 10 août 2017 :

Constatations générales

Parcelle 42

Il s'agit d'un ancien corps de ferme composé d'une maison d'habitation, d'écuries et dépendantes attenantes, le tout ancien, très vétuste et en très mauvais état.

Les maçonneries en moellons sont très détériorées, particulièrement celles du garage s'effondrant qui ont dû être étayées. Le bardage métallique de la façade principale est très détérioré et manquant en partie.

Le charpente en bois de l'édifice comme sa couverture en tuiles mécaniques sont très vétustes et laissent passer le jour par endroits.

Le garage, les greniers et les deux caves sont inaccessibles compte tenu de leur état.

La toiture du dépôt est très endommagée, des tuiles étant manquantes ou menaçant de choir. Côté sud, une partie du pignon de la façade du dépôt s'est effondrée.

Les menuiseries des dépendances sont très vétustes, ou hors d'état ou absentes.

REZ-DE-CHAUSSEE

La partie habitation de l'édifice est en très mauvais état.

Surface au sol mesurée totale : 111,87 m² (surface privative totale 111,87 m²)

Entrée séjour

Pièce en mauvais état.
Carrelage ancien au sol.
Présence d'un escalier en bois pour accéder à l'étage.
Présence d'un poêle à bois.

Surface au sol mesurée : 20,70 m²

Cuisine

Pièce en mauvais état.
Carrelage au sol.
Présence d'un évier à deux bacs et de meubles de cuisine suspendus.
Présence de la chaudière à bois alimentant les radiateurs.

Surface au sol mesurée : 20,60 m²

Chambre

Pièce en mauvais état.
Carrelage ancien au sol.

Surface au sol mesurée : 15,88 m²

Salon

Pièce en mauvais état.
Carrelage ancien au sol.

Surface au sol mesurée : 13,95 m²

PREMIER ETAGE

Pièce 1

Pièce en très mauvais état.
Parquet au sol.

Surface au sol mesurée : 14,54 m²

Pièce 2

Pièce en très mauvais état.
Parquet au sol.
Présence de traces d'infiltration.

Surface au sol mesurée : 10,15 m²

Pièce 3

Pièce à l'état d'usage.
Parquet au sol.

Surface au sol mesurée : 8,70 m²

DEPENDANCES ATTENANTES

Buanderie

Pièce à l'état brut.
Présence du chauffe-eau.

Ecuries, grange, débarras

Ensemble très vétuste à l'état brut.

Parcelle 40

Cour donnant sur la voie publique et close à cet endroit par un mur de moellons, d'un portail et d'un portillon métalliques, le tout ancien et détérioré.

Sur cette parcelle est édifiée une remise en moellons et charpente en bois, couverte de tuiles mécaniques. La charpente s'est affaissée. La remise est pourvue d'éclairage.

Parcelle 41

Cour intérieure.

Le propriétaire indique que les eaux usées sont répandues sur son terrain après le passage par trois fosses se trouvant sur cette parcelle. Il indique que l'installation d'assainissement a été contrôlée en 2011-2012 par les services de l'environnement, sans en communiquer la preuve.

Parcelles 38 et 82

Prés situés en contrebas.

Le propriétaire indique que les eaux de pluie sont répandues sur la parcelle 82.

Parcelle 43

Parcelle envahie par les mauvaises herbes et les ronces.

Classe énergie : F

Superficie privative : 111,87 m²

Assainissement non collectif

OCCUPATION

L'immeuble est actuellement occupé par [REDACTED] les propriétaires.

RENSEIGNEMENTS CADASTRAUX

L'immeuble figure à la matrice cadastrale de la commune de XERTIGNY au nom de [REDACTED], ainsi qu'il apparaît de l'extrait de matrice cadastrale délivré par le service du cadastre d'EPINAL ci-annexé.

URBANISME

Droit de préemption :

L'immeuble est inclus dans le périmètre d'une zone soumise au droit de préemption urbain au profit de la commune.

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme.

Zone UA : parcelles 40, 41, 42 et 43

Zone N : parcelle 82

Zone UA/N : parcelle 38

Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

Observations et prescriptions particulières :

Le terrain est situé en zone de sismicité n°3 (risque modéré).

TERMITES ET INSECTES XYLOPHAGES

L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée par les termites, ou susceptible de l'être, au sens de l'article 3 de la loi n°99-741 du 8 juin 1999, ainsi qu'il résulte de la lettre du maire en date du 7 juin 2017 ci-annexée.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence de termites ou d'insectes xylophages, et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

DIAGNOSTICS

- Plomb : Il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3.
- Amiante : Il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.
- Electricité : L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies qu'il est recommandé de supprimer en consultant un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent, qui concernent :
 - * la prise de terre et l'installation de mise à la terre
 - * la protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit
 - * des matériels électriques présentant des risques de contact direct
 - * des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage
 - * des conducteurs non protégés mécaniquement

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus appartiennent à

[REDACTED]

Origine antérieure :

Précédemment, les biens appartenait à

[REDACTED]

ETAT CIVIL

[REDACTED]

OBSERVATIONS

Il est ici fait observer que les indications qui précèdent concernant tant la désignation, l'occupation, que l'origine de propriété ne sont données qu'à titre de simples renseignements, qui ne sauraient engager la responsabilité de l'Avocat rédacteur du présent cahier des charges, ni celle de la société poursuivante.

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

Élection de domicile - Titres de propriété

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'Avocat, au poursuivant dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile à EPINAL, 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 adjugés.

ARTICLE DEUXIEME

Audience d'orientation - Mise à prix - Adjudication

L'audience d'orientation aura lieu **le vendredi 17 novembre 2017 à 9 heures**.

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

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du code civil 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 sur la mise à prix ci-après indiquée :

10 000,00 € (DIX MILLE EURO)

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

ARTICLE TROISIEME

Vente amiable sur autorisation judiciaire – dispositions applicables à la seule saisie immobilière

Celle-ci peut intervenir conformément aux dispositions des articles R 322-20 à R 322-25 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE QUATRIEME

La vente forcée si elle a lieu, se réalisera suivant les articles R 322-26 à R 322-29 du Code des Procédures Civiles d'Exécution – dispositions applicables à la seule saisie immobilière.

ARTICLE CINQUIEME – Les enchères

Les enchères doivent être portées par le ministère d'un avocat inscrit au Barreau d'EPINAL. Chaque enchère doit être portée au montant minimum de deux cents euro.

Les enchères se tiendront suivant les dispositions des articles R 322-40 à R 322-49 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 du liquidateur judiciaire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que cette garantie ne puisse être inférieure à 3 000,00 €.

Le récépissé reproduit les dispositions suivantes :

« La somme encaissée par le séquestre ou le liquidateur 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. »

En sus de cette remise, l'adjudicataire sera tenu de remettre entre les mains de son conseil une somme équivalente au montant des frais préalables taxés 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 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 second 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 ou, 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 – Dispositions applicables à la seule saisie immobilière

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 à R 322-66 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'adjudicataire devra procéder au paiement du prix, entre les mains de la C.A.R.P.A., désignée séquestre.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive, il ne sera dû aucun intérêt.

A défaut de consignation du prix de vente dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive, les intérêts au taux légal seront à payer en sus du prix depuis l'adjudication définitive, et jusqu'à la consignation complète du prix.

Si le prix n'est pas versé dans le délai de quatre mois de l'adjudication définitive, le taux de l'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai.

La date de l'adjudication définitive est fixée en cas de première vente dix jours après l'adjudication initiale.

La date de l'adjudication définitive est fixée en cas de vente sur surenchère, le jour de l'adjudication sur surenchère.

Ladite consignation du prix devra être réalisée entre les mains de la C.A.R.P.A., 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.

La mission de séquestre dévolue à la C.A.R.P.A. donnera lieu à rémunération calculée selon le barème notarial applicable en l'espèce, et notamment selon la rémunération série 2 coefficient 1. En vertu de l'article R 331-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, cette rémunération sera prélevée sur les fonds à répartir et supportée par les créanciers, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un **taux de cent cinq pour cent** de celui servi par la caisse de dépôts et de consignation. L'intérêt est servi à l'expiration d'un délai d'encaissement de 21 jours, et jusqu'au jour de la déconsignation.

Dès à présent, et pour satisfaire à l'obligation de versement d'intérêts aux créanciers et éventuellement au débiteur, conformément à l'article R 322-57 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'adjudicataire, par le seul fait du prononcé de l'adjudication à son profit, donne au séquestre susnommé pouvoir irrévocable à l'effet de réaliser en son nom en tant que de besoin, le placement des fonds afin que ceux-ci produisent un intérêt égal à 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations pour les fonds consignés. Ce placement est réalisé avec l'accord du créancier poursuivant.

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

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 60 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 dix 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.

ARTICLE NEUVIEME

Fiscalité immobilière

En cas de vente assujettie à la T.V.A. par application de l'article 257 C.G.I., le montant de la T.V.A. 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 T.V.A. à la charge de l'acquéreur (vente de certains terrains à bâtir notamment), celui-ci paiera la T.V.A. 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 T.V.A., 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 contre 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 par une somme suffisante pour permettre le règlement intégral de la T.V.A., 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 C. Civ.

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 T.V.A. 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, 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 ».

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 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.

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 second 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 ».*

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. Il ne pourra, dans aucun cas, répéter les sommes par lui payées, pour frais, enregistrement, droit de greffe et autres. Il en sera de même pour toutes dépenses qu'il aura faites dans l'immeuble.

L'adjudicataire sur folle enchère profitera de l'enregistrement et de tous frais qui auraient été payés par le fol enchérisseur. Il n'entrera en possession et ne devra les impôts et intérêts de son prix qu'à partir du jour de l'adjudication tranchée à son profit, sauf aux créanciers ou à la partie saisie, tout recours contre le fol enchérisseur, à leurs périls et risques ».

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 adjudés avant son entière libération.

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

ARTICLE 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, ni à aucune coupe de bois, à peine de poursuite en réitération des enchères ou de consignation immédiate de son prix.

ARTICLE TREIZIEME

Paiement provisionnel – Dispositions applicables à la seule procédure de saisie immobilière

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier hypothécaire de premier rang peut demander par requête au Juge de l'Exécution à être payé à titre provisionnel du 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 disposant d'un délai de 15 jours pour faire opposition à cette décision.

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

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.

En cas d'opposition régulière du syndic de copropriété faite par acte extra-judiciaire, le règlement provisionnel ne pourra intervenir que sous déduction du montant de l'opposition.

Le syndic de copropriété pourra obtenir le paiement provisionnel de sa créance dans les limites de son privilège dans les mêmes conditions que le créancier de premier rang, en ajoutant l'envoi au séquestre de la copie de l'opposition qu'il aura régularisé.

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 Référé du Tribunal de Grande Instance d'EPINAL, 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.

ARTICLE QUATORZIEME

Formalités après la consignation – Distribution du prix – Dispositions applicables à la seule saisie immobilière

L'adjudicataire devra, dès qu'il aura obtenu de la conservation des hypothèques le retour de la publication de son titre, notifier par acte du Palais ou par simple courrier de son avocat à l'avocat poursuivant l'état des inscriptions d'hypothèque sur la formalité la publicité de l'adjudication.

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 à la C.A.R.P.A. 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.

La C.A.R.P.A. 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.

La C.A.R.P.A. 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 des Procédures Civiles d'Exécution. En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

II/ Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L 311-1 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 le mois suivant la publication du titre de vente, une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés 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 R 322-7 ou à l'article R 322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Lorsqu'une déclaration de créance n'avait pas à être faite en vertu de ces dispositions, la demande de déclaration actualisée de créance vaut sommation au sens de l'article L 331-2.

Nonobstant la déchéance qu'ils encourent dans la procédure de distribution en application de l'article L 331-2, 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 R 332-2 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 peut 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 de quinze jours 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 valoir 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 parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation ».

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 R 331-3, 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 production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité ».

Article R 332-9 :

« 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 332-10 :

« Aux requêtes mentionnées aux articles R 322-6 et R 322-8 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 vente 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 331-1 :

« 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 R 311-6. 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 établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution. Le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur ».

Article 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 QUINZIEME

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 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.

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 à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.

ARTICLE SEIZIEME

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 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.

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 2211 du Code Civil, 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-SEPTIEME

Charges et impôts

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.

En ce qui concerne la taxe foncière, l'adjudicataire la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE DIX-HUITIEME

Locations - Fermages

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyers ou à fermage et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la loi, toutes contestations avec les locataires, fermiers ou occupants lui demeureront personnelles ; toutefois, ceux de ces baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés à la demande de l'adjudicataire, qui est, à cet égard, pleinement subrogé aux droits du créancier poursuivant ou des créanciers inscrits.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des charges ou, dans un dire, trois jours avant l'adjudication. A défaut de déclaration, il en retiendra le montant sur le prix de son adjudication.

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 DIX-NEUVIEME

Assurances

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, et jusqu'à complète libération, 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.

ARTICLE VINGTIEME

Particularités relatives à la vente décidée dans le cadre de la liquidation judiciaire.

Les sujets relatifs à l'audience d'orientation, la vente amiable sur autorisation judiciaire, les articles troisième, quatrième, septième, treizième, quatorzième du présent cahier des charges ne s'appliquent pas en matière de vente décidée en matière de liquidation judiciaire.

Il est fait référence au décret n°2005-1677 du 28 décembre 2005 pris en application de la loi n°2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises et à ladite loi, textes qui s'appliqueront, en cas de contradiction avec les présentes conditions.

L'adjudicataire fait publier au bureau des hypothèques l'acte ou le jugement d'adjudication dans les deux mois de sa date et en cas d'appel dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, sous peine de revente sur folle enchère à la diligence du liquidateur.

Dans les trois mois de l'adjudication, l'adjudicataire verse au compte de dépôt ouvert par le liquidateur à la Caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. Passé ce délai, le liquidateur lui enjoint par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de faire le versement sous peine de revente sur folle enchère.

Le liquidateur règle la répartition entre les créanciers aux conditions fixées par le décret n°2005-1677.

Ainsi fait et dressé par l'Avocat poursuivant

A EPINAL

Le

Virginie GERRIET

PIECES ANNEXEES

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente :

- Etat hypothécaire
- Etat hypothécaire sur publication du commandement
- Certificat d'urbanisme
- Plan de situation
- Relevé de propriété
- Lettre de la mairie de XERTIGNY en date du 7 juin 2017
- Procès-verbal de description du 10 août 2017
- Acte d'acquisition
- Titre exécutoire
- Mises en demeure
- Diagnostics : certificat de surface, DPE, plomb, amiante, électricité, ERNMT