

Date de dépôt du cahier des conditions de vente :

27 septembre 2024

AUDIENCE d'ORIENTATION

Le JEUDI 23 JANVIER 2025 à 14 HEURES.

MISE A PRIX

Lot n° 1 : T1 bis (lot n° 5 de copropriété) : 15.000 €

Lot n° 2 : T4 (lot n° 6 de copropriété) : 40.000 €

***DOSSIER HOIST FINANCE AB (BP ALC) /
Bien situé à FIGEAC (Lot)***

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS d'adjudication au plus offrant et dernier enchérisseur à l'audience de ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CAHORS, séant dite Ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

A LA DEMANDE DE

La société **HOIST FINANCE AB (publ)**, Société anonyme de droit suédois, dont le siège social est situé Box 7848, 10399 Stockholm (SUEDE), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Stockholm sous le n° 556012-8489 et agissant en France par le biais de sa succursale, HOIST FINANCE AB (publ) dont le siège social est situé 165 Avenue de la Marne, 59700 MARCQ EN BAROEUL, inscrite au RCS de Lille Métropole sous le n° 843 407 214, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la société **BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE**, société anonyme coopérative de banque populaire à capital variable dûment constituée et existant en vertu du droit français, dont le siège social est situé 3 rue François de Curel, 57000 METZ, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro 356 801 571, elle-même venant aux droits de la société BANQUE POPULAIRE D'ALSACE,

Conformément à un acte de cession de créances en date du 25 juillet 2024 rapporté dans un Procès-Verbal de constat établi par la SCP THOMAZON AUDRANT BICHE, Commissaires de justice à Paris, en date du 19 août 2024 contenant une annexe visant nommément ;

Ayant pour avocat **Maître Lynda TABART, membre de la S.C.P. d'Avocats DIVONA LEX**, 30 rue Louis Parazines 46000 CAHORS, laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES :

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Bertrand MOREL, Notaire à FIGEAC (Lot), le 4 décembre 2009 contenant vente d'un immeuble et prêt par la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE à d'un principal de 104.520 € remboursable sur 180 mois ; garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au SPF de CAHORS (Lot) le 18 janvier 2010 volume 2010 V n° 47.

- De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Bertrand MOREL, Notaire à FIGEAC (Lot), le 4 décembre 2009 contenant prêt par la BANQUE POPULAIRE ALSACE LORRAINE CHAMPAGNE à d'un principal de 358.000 € remboursable sur 180 mois ; garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au SPF de CAHORS (Lot) le 18 janvier 2010 volume 2010 V n° 48.

- D'un acte de cession de créances en date du 25 juillet 2024 rapporté dans un Procès-Verbal de constat établi par la SCP THOMAZON AUDRANT BICHE, Commissaires de justice à Paris, en date du 19 août 2024 contenant une annexe visant nommément la cession notifiée au débiteur par courriers du 30 août 2024.

La poursuivante sus dénommée et domiciliée a, suivant exploit de la S.C.P DESIEUX LOCQUENEUX, Commissaire de Justice à FIGEAC (Lot), en date du 5 juin 2024, par acte de transmission à autorité compétente étrangère (en Suisse), transformé en PV de remise et recherches infructueuses (selon l'article 659 du CPC) le 11 septembre 2024, et finalement réceptionné par le débiteur selon avis de réception signé le 17 septembre 2024,

fait notifier commandement de payer valant saisie à :

©AVOVENTES.FR

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

Au titre du prêt n°08611483

- Principal au 06/12/2022 :	87.327,60 €
- intérêts au taux de 2,50 % du 27/04/2022 au 30/05/2024	4.060,83 €
- indemnité conventionnelle :	2.619,83 €
- Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement	MEMOIRE

Soit la somme de 94.008,26 Euros

Au titre du prêt n°08611491

- Principal au 06/12/2022 :	25.604,60 €
- intérêts au taux de 2,50 % du 12/04/2022 au 30/05/2024 :	1.212,85 €
- indemnité conventionnelle :	768,14 €
- Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement	MEMOIRE

Soit la somme de 27.585,59 Euros

TOTAL GENERAL : 121.593,85 €

(Cent Vingt et Un Mille Cinq Cent Quatre Vingt Treize Euros et Quatre Vingt Cinq Cents) SAUF MEMOIRE

(décompte arrêté au 30/05/2024),

montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise en exécution, et sous réserve des acomptes qui ont pu être versés depuis la rédaction du commandement.

Le commandement n'ayant pas été suivi d'effet a été publié au Service de Publicité Foncière de CAHORS (Lot) le **26 juillet 2024 volume 2024 S n° 10.**

En conséquence, il a été délivré le 26 septembre 2024 une assignation à l'audience d'orientation du **jeudi 23 janvier 2025 à 14 heures** en application de l'article R 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution afin qu'il soit statué sur les modalités de vente des biens immobiliers ci-après désignés.

BIEN IMMOBILIER VENDU EN DEUX LOTS

SUR LES MISE A PRIX de :

Lot n° 1 : 15.000 €

Lot n° 2 : 40.000 €

Un immeuble situé au rez-de-chaussée du bâtiment A dans un immeuble en copropriété, 16 Quai Bessières, à FIGEAC (Lot), et cadastré comme suit :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance	Nature
AB	625	16 quai Bessières	2 a 11 ca	S
AB	626	16 quai Bessières	96 ca	S

CONTENANCE TOTALE :

3 a 07 ca

Consistant en les lots numéros 5 et 6 :

Lot n°5 : au rez-de-chaussée, un local d'habitation à aménager occupant l'est du niveau accessible au sud-est depuis le hall, avec les 94/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Lot n°6 : au rez-de-chaussée, un local d'habitation à aménager occupant la moitié du niveau à l'ouest, accessible à l'est depuis le hall et le palier et au nord depuis la cour commune avec les 212/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

Selon règlement de copropriété et état descriptif de division établi par Géomètres experts à FIGEAC déposé au rang des minutes de Maître Philippe CALMON, Notaire à Figeac le 16 août 1996, publié au Bureau des hypothèques de CAHORS le 10 septembre 1996 volume 1996 P numéro 6559.

Et modificatif établi par le cabinet GETUDE Géomètre expert à FIGEAC, déposé au rang des minutes de Maître Bertrand MOREL le 11 décembre 2008, publié au Bureau des hypothèques de CAHORS le 26 janvier 2009 volume 2009 P numéro 623.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ce bien appartient à _____ en pleine propriété :

Aux termes d'un acte d'acquisition reçu par Maître Bertrand MOREL, Notaire Associé à FIGEAC (Lot), en date du 4 décembre 2009 publié auprès du Service de la publicité foncière de CAHORS (Lot), le 18 janvier 2010 volume 2010 P n° 402.

DESCRIPTION

Il s'agit de biens immobiliers situés en rez-de-chaussée du bâtiment A dans un immeuble en copropriété 16 quai Bessières à FIGEAC (Lot).

Lot n° 1 (lot n° 5 de copropriété) : **appartement T1 bis**

On y accède par l'entrée de l'immeuble en empruntant le couloir commun, le local se trouvant au rez-de-chaussée droit, porte numéro 1.

Il se compose d'une entrée donnant sur une kitchenette avec fenêtre équipée, une salle d'eau avec fenêtre et WC sur la gauche, et d'un séjour en deux niveaux séparés par une marche (trois fenêtres).

Parquet flottant en bon état, chauffage électrique.

Lot n° 2 (lot n° 6 de copropriété) : **appartement T4**

On ne passe pas par l'entrée de l'immeuble : l'entrée est indépendante et située à gauche de l'entrée principale de l'immeuble.

Il se compose :

- d'une entrée avec dégagement,
 - d'une cuisine équipée, avec grande fenêtre,
 - d'un cellier, avec ballon d'eau chaude,
- Sol en carrelage très bon état.

- salle de bains avec baignoire et deux vasques, et placard,
 - une chambre 1 avec salle d'eau (douche et placard) et deux fenêtres
 - une chambre 2 avec fenêtre et deux placards
 - une chambre 3 avec fenêtre et deux placards
 - un WC avec lave-mains,
 - salle de séjour avec deux fenêtres et placard,
- Sol en parquet vitrifié très bon état.

Fenêtres en double vitrage et survitrage côté quai.
Chauffage par radiateurs électriques.

OCCUPATION

Lot n° 1 : T1 bis : il est inoccupé ;

Lot n° 2 : T4 : il est loué à avoventes.fr pour un loyer mensuel de 663 €. Il est annexé au présent cahier des conditions le contrat de location de 3 ans avec date de prise d'effet au 1^{er} janvier 2024, ainsi que ses annexes.

SYNDIC DE COPROPRIETE

Agence BIENVENU GESTION, 1 Bis Place Vival 46100 FIGEAC.

Le tout, tel que décrit dans un procès-verbal de description établi par la S.C.P DESIEUX LOCQUENEUX, Commissaires de Justice à FIGEAC (Lot), le 5 septembre 2024 dont une copie est annexée aux présentes.

MESURAGE

Il est annexé aux présentes une copie du mesurage des immeubles établi par le cabinet SOULIE, expert à CAHORS, en date du 5 septembre 2024, duquel il ressort que : la surface habitable selon la Loi Carrez est de :

- pour le lot n° 1 : de 38,67 m²,
- pour le lot n° 2 : de 94,35 m².

URBANISME

Il sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente une copie des renseignements d'urbanisme, des renseignements concernant l'assainissement, de l'état parasitaire, du constat relatif au plomb et à l'amiante et un D.P.E.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapport.

SERVITUDE

Néant.

MONTANT DES ENCHERES

Lors de l'audience de vente forcée, le montant des enchères est fixé à 1.000 €.

**DESIGNATION DU SEQUESTRE OU DU CONSIGNATAIRE
DES FONDS PROVENANT DE LA VENTE :**

Les Fonds provenant de la vente amiable seront consignés à la Caisse des Dépôts et Consignation, compte du Notaire chargé de la vente.

Les fonds devront être séquestrés au compte CARPA DE LA COUR D'APPEL D'AGEN – adjudication - et produiront intérêt au taux fixé par la Caisse des Dépôts et Consignations.

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

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

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

Article 3 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

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

La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 – Servitudes

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

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 8 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

Article 12 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

Article 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

Article 15 – Vente forcée

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18 – Obligation solidaire des coacquéreurs

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

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 n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- 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.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur 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 21 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

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

Article 22 – Titres de propriété

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 – Purge des inscriptions

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

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

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 jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25 – Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 – Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Sont annexées au présent cahier des conditions les pièces suivantes :

- assignation à l'audience d'orientation du 26 septembre 2024
- commandement de payer valant saisie immobilière du 5 juin 2024
- acte de remise recherches infructueuses du 11 septembre 2024 avec AR signé du 17 septembre 2024
- état hypothécaire sur formalité de publication du 26 juillet 2024
- règlement de copropriété et état descriptif de division du 16 août 1996
- modificatif RC et EDD du 11 décembre 2008
- matrice et plans cadastraux
- procès-verbal descriptif du 5 septembre 2024
- mesurage du 5 septembre 2024
- contrat de location du lot n° 2 et annexes
- notification au syndic de copropriété du 23 septembre 2024

Fait à Cahors
Le 27 septembre 2024

Me Lynda TABART