

CAHIER DES

CONDITIONS DE LA VENTE

POURSUIVIE PARDEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE SAINT PIERRE ET MIQUELON, 14 Rue Emile Sasco - BP 4215, 97500 SAINT PIERRE (SAINT PIERRE ET MIQUELON)

VENTE EN UN LOT DE L'IMMEUBLE SAISI :

Un ensemble immobilier à usage d'habitation situé à SAINT PIERRE (97500), 5 Rue Granville, cadastré section BA numéro 193 pour une contenance totale de 07 ares 12 centiares, à savoir :

- le lot n° 4 de l'état descriptif de division-règlement de copropriété déposé au rang des minutes de Me Claude L'ESPAGNOL, Greffier Notaire à SAINT PIERRE ET MIQUELON, le 12 novembre 1993, modifié par acte du 20 décembre 1994, comprenant la propriété exclusive et particulière d'un appartement situé dans le bâtiment A, 2^{ème} étage, numéroté A12, outre la copropriété à concurrence de 434/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

- le lot n° 21 du même état descriptif de division comprenant la propriété exclusive et particulière d'une cave située dans le bâtiment A portant le n° 10 du plan du sous-sol d'une surface de 7m² et les 20/10.00èmes des parties communes générales.

- le lot n° 11 de l'état descriptif de division-règlement de copropriété déposé au rang des minutes de Me Claude L'ESPAGNOL, Greffier Notaire à SAINT PIERRE ET MIQUELON, le 12 novembre 1993, modifié par acte du 20 décembre 1994, comprenant la propriété exclusive et particulière d'un appartement situé dans le bâtiment A, 2^{ème} étage, numéroté A23, outre la copropriété à concurrence de 617/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble

- le lot n° 14 du même état descriptif de division comprenant la propriété exclusive et particulière d'une cave située dans le bâtiment A portant le n° 3 du plan du sous-sol d'une surface de 8m² et les 23/10.00èmes des parties communes générales.

MISE A PRIX : SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70 000 euros).

DEBITEUR SAISI :

Monsieur Thierry, Jacques, Philippe DUPONT, né le 3 décembre 1963 à SAINT QUENTIN (02) de nationalité française, demeurant 2 Rue Marguerite d'Angoulême, Bât B, Appartement 201, Résidence Bel Air, 16000 ANGOULEME

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, société anonyme à conseil d'administration dont le siège social est situé 29 boulevard Haussmann à PARIS (75009), au capital de 1 010 261 206,25 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 552 120 222, prise en la personne de son représentant légal en son agence de BORDEAUX « Le Millénium 2 & 3 », 13 rue Jean-Paul Alaux,

Laquelle fait élection de domicile et ayant pour avocat plaidant **Maître COULAUD Louis**, membre de l'AARPI CB2P AVOCATS, Avocat au Barreau de BORDEAUX, demeurant en cette qualité dite Ville, 14 Rue de la Verrerie (05 56 48 07 80 - secretariat@cb2p-avocats.fr), et pour Avocat postulant **Maître Cathy PANSIER**, Agréée près les tribunaux de Saint-Pierre et Miquelon, domiciliée 54 Paul Lebailly, 97500 SAINT PIERRE qui se constitue et occupera pour elle sur la présente et ses suites.

EXPOSE DES FAITS

En vertu de

1. un acte authentique reçu par Maître Claude L'ESPAGNOL, Greffier Notaire à SAINT PIERRE ET MIQUELON, le 26 Janvier 2007
 2. un acte authentique reçu par Maître Claude L'ESPAGNOL, Greffier Notaire à SAINT PIERRE ET MIQUELON, le 26 Janvier 2007,
- la requérante a fait signifier, suivant acte de la SELAS ALEXANDRE ET ASSOCIES, Huissiers de Justice à ANGOULEME, en date du 11 octobre 2023, à :

Monsieur Thierry, Jacques, Philippe DUPONT, né le 3 décembre 1963 à SAINT QUENTIN (02) de nationalité française, demeurant 2 Rue Marguerite d'Angoulême, Bât B, Appartement 201, Résidence Bel Air, 16000 ANGOULEME

Un commandement de payer, valant saisie, pour obtenir paiement de la somme de la somme totale de TROIS CENT QUARANTE MILLE QUARANTE HUIT EUROS ET DOUZE CENTIMES (340 048,12 Euros), sauf mémoire, montant de la créance arrêtée au 24 février 2023, se décomposant comme suit :

1. prêt n° 806005870818 : la somme de CENT VINGT CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS, soixante-quatre centimes (125 294,64 Euros), sauf mémoire, montant de la créance arrêtée au 14/08/2023, se décomposant comme suit :

- capital restant dû au 24/02/2023.....	119 416,78 Euros
- intérêts	303,27 Euros
- Indemnité forfaitaire.....	6 035,39 Euros
- intérêts à courir jusqu'à parfait paiement.....	MEMOIRE
.....	-----
TOTAL SAUF MEMOIRE.....	125 755,44 Euros

2. prêt n° 806006169772 : la somme de DEUX CENT TREIZE MILLE TROIS CENT QUARANTE SIX EUROS, quarante-neuf centimes (216 346,49 Euros), sauf mémoire, montant de la créance arrêtée au 14/08/2023, se décomposant comme suit :

- capital restant dû au 24/02/2023.....	201 137,53 Euros
- intérêts	3 734,56 Euros
- Indemnité forfaitaire.....	9 420,59 Euros
- intérêts à courir jusqu'à parfait paiement.....	MEMOIRE

TOTAL SAUF MEMOIRE.....	214 292,68 Euros

Soit la somme totale de340 048,12 Euros

Sous réserves de tous autres dus, droits, intérêts et frais.

Ledit commandement de payer valant saisie des biens immobiliers ci-après désignés :

Un ensemble immobilier à usage d'habitation situé à SAINT PIERRE (97500), 5 Rue Granville, cadastré section BA numéro 193 pour une contenance totale de 07 ares 12 centiares, à savoir :

- le lot n° 4 de l'état descriptif de division-règlement de copropriété déposé au rang des minutes de Me Claude L'ESPAGNOL, Greffier Notaire à SAINT PIERRE ET MIQUELON, le 12 novembre 1993, modifié par acte du 20 décembre 1994, comprenant la propriété exclusive et particulière d'un appartement situé dans le bâtiment A, 2^{ème} étage, numéroté A12, outre la copropriété à concurrence de 434/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble
- le lot n° 21 du même état descriptif de division comprenant la propriété exclusive et particulière d'une cave située dans le bâtiment A portant le n° 10 du plan du sous-sol d'une surface de 7m² et les 20/10.00èmes des parties communes générales.
- le lot n° 11 de l'état descriptif de division-règlement de copropriété déposé au rang des minutes de Me Claude L'ESPAGNOL, Greffier Notaire à SAINT PIERRE ET MIQUELON, le 12 novembre 1993, modifié par acte du 20 décembre 1994, comprenant la propriété exclusive et particulière d'un appartement situé dans le bâtiment A, 2^{ème} étage, numéroté A23, outre la copropriété à concurrence de 617/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble
- le lot n° 14 du même état descriptif de division comprenant la propriété exclusive et particulière d'une cave située dans le bâtiment A portant le n° 3 du plan du sous-sol d'une surface de 8m² et les 23/10.00èmes des parties communes générales.

Ledit commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie à la Direction des Services Fiscaux de l'Archipel de Saint Pierre et Miquelon le 22 novembre 2023 volume 1P n° 31.

DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS

Un ensemble immobilier à usage d'habitation situé à SAINT PIERRE (97500), 5 Rue Granville, cadastré section BA numéro 193 pour une contenance totale de 07 ares 12 centiares, à savoir :

- le lot n° 4 de l'état descriptif de division-règlement de copropriété déposé au rang des minutes de Me Claude L'ESPAGNOL, Greffier Notaire à SAINT PIERRE ET MIQUELON, le 12 novembre 1993, modifié par acte du 20 décembre 1994, comprenant la propriété exclusive et particulière d'un appartement situé dans le bâtiment A, 2^{ème} étage, numéroté A12, outre la copropriété à concurrence de 434/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble
- le lot n° 21 du même état descriptif de division comprenant la propriété exclusive et particulière d'une cave située dans le bâtiment A portant le n° 10 du plan du sous-sol d'une surface de 7m² et les 20/10.00èmes des parties communes générales.
- le lot n° 11 de l'état descriptif de division-règlement de copropriété déposé au rang des minutes de Me Claude L'ESPAGNOL, Greffier Notaire à SAINT PIERRE ET MIQUELON, le 12 novembre 1993, modifié par acte du 20 décembre 1994, comprenant la propriété exclusive et particulière d'un appartement situé dans le bâtiment A, 2^{ème} étage, numéroté A23, outre la copropriété à concurrence de 617/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble
- le lot n° 14 du même état descriptif de division comprenant la propriété exclusive et particulière d'une cave située dans le bâtiment A portant le n° 3 du plan du sous-sol d'une surface de 8m² et les 23/10.00èmes des parties communes générales.

Un état descriptif de division-règlement de copropriété a été déposé au rang des minutes de Maître Claude L'ESPAGNOL, greffier notaire à SAINT PIERRE ET MIQUELON, le 12 novembre 1993, publié à la Direction des Services Fiscaux de l'Archipel de Saint Pierre et Miquelon le 3 décembre 1993 volume 2P115 et modifié par acte du 20 décembre 1994 publié à la Direction des Services Fiscaux de l'Archipel de Saint Pierre et Miquelon le 27 décembre 1994 volume 2P170.

Ensemble, toutes les appartenances, dépendances, servitudes et mitoyennetés desdits biens et droits immobiliers sans aucune exception ni réserve.

Pour de plus amples précisions, il convient de se reporter au procès-verbal descriptif établi par Maître Eric CHUPEAU, Huissier de Justice à SAINT PIERRE ET MIQUELON, en date du 17 Novembre 2023, annexé au présent cahier des charges.

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, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, 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.

PROPRIETAIRES - ORIGINE DE PROPRIETE

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété le sont sans aucune garantie, et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent en aucune façon être inquiétés, ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Ledit bien immobilier appartenant à Monsieur Thierry DUPONT, suivant actes authentiques reçus par Maître Claude L'ESPAGNOL, Greffier Notaire à SAINT PIERRE ET MIQUELON, le 26 Janvier 2007, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT PIERRE ET MIQUELON le 22.02.2007 volume 1P numéro 32, volume 1P numéro 33, volume 1P numéro 35, volume 1P numéro 36.

CLAUSES SPECIALES

Renseignements d'urbanisme

Les renseignements d'urbanisme n'étant pas connus lors du dépôt du cahier des charges, ils feront l'objet d'un dire d'annexion ultérieur.

Etat de l'immeuble relativement à la réglementation sur les insectes xylophages, le saturnisme, l'amiante et l'état énergétique

Ces constats feront également l'objet d'un dire d'annexion ultérieur dès que le Juge de l'Exécution aura ordonnée la vente forcée de l'immeuble.

Vente forcée

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – 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 – MODALITES DE LA VENTE

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.

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.

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter les enchères, l'avocat ou l'agréé devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat ou l'agréé 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, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000,00 Euros.

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant ou d'un agréé près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la forcée.

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat ou l'agréé 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 ou l'agréé 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 – REITERATION DES ENCHERES

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.

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 PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés sur le compte CARPA de l'Avocat poursuivant 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés sont les dispositions de l'article 37 du décret du 2 Avril 1960, sont versés directement

par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 FORCEE

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.

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 1289 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, 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 CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs 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 – DELIVRANCE 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 bureau des hypothèques 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 ou agréé, l'accomplissement de cette formalité ;
- le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat ou l'agréé 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 ou l'agréé 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 ou l'agréé 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 ou l'agréé de l'acquéreur, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 PROPRIETE

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

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 CREANCIER AU 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat ou agréé, 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 ou l'agréé du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat ou l'agréé 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat ou agréé 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 COPROPRIETE

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 ou l'agréé 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 Président 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 1^{er} 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.

Fait et rédigé le présent cahier des conditions de vente par moi, avocat de la partie poursuivante, soussigné.

A SAINT PIERRE ET MIQUELON, le