

VENTE

SUR LICITATION

<p>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</p>

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Tribunal Judiciaire de Beauvais (Oise), au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

COMMUNE DE MAULERS (60480)

Une maison à usage d'habitation sise 17 Grande Rue et terrain, le tout cadastré lieudit "Le Village" section E n°85 pour 5a 24ca et E n°86 pour 31a 23ca soit une contenance totale de 36a 47ca

Saisis à l'encontre de :

Madame Catherine Marie Noémie SENECHAL, née le 15 mai 1965 à AMIENS (80), célibataire, de nationalité française, demeurant 1 rue Maurice Courdechet 94120 FONTENAY SOUS BOIS

Monsieur Dominique Lucien René SENECHAL, né le 05 août 1962 à AMIENS (80), époux de Madame Corinne Suzanne Adrienne SEILLIER, de nationalité française, demeurant 10 rue du Mont Capron 60000 BEAUVAIS

Monsieur Jean-Pierre Léon Adolphe SENECHAL, né le 21 décembre 1952 à MAULERS (60), époux en secondes noces de Madame Janick Colette Jacqueline DUBOIS, de nationalité française, demeurant 26 Grande Rue 60480 MAULERS

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Madame Aurélie Clémence Rosine SENECHAL, veuve GAUTIER, née le 17 juillet 1934 à MAULERS (60), veuve de Monsieur Michel André GAUTIER, de nationalité française, demeurant 18 rue de Clermont 60360 CREVECOEUR LE GRAND, représentée par l'UDAF de l'Oise dont le siège est 35 rue du Général Leclerc – 60000 BEAUVAIS, désigné en qualité de tuteur aux biens par jugement du Tribunal Judiciaire de BEAUVAIS du 22 juin 2021.

Ayant pour Avocat Maître Guillaume OLIVAUX, membre de l'AARPI TRUST AVOCATS, Avocat au Barreau de BEAUVAIS, y demeurant 16 rue Denis Simon 60000 BEAUVAIS, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

En exécution :

D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BEAUVAIS le 07 septembre 2009 dont le dispositif est ainsi rédigé :

« Ordonne l'ouverture des opérations de compte liquidation et partage de la communauté ayant existé entre Monsieur René SENECHAL et Madame Noémie STIENNE et de leurs successions réunies et confondues ;

« Commet Monsieur le président de la chambre départementale des notaires de l'Oise aux fins de procéder audites opérations de compte liquidation et partage avec faculté de délégation ;

« Désigne le magistrat le plus ancien affecté à la première chambre civile du tribunal de Grande instance de Beauvais en qualité de jugement commissaire au partage ;

« Ordonne une mesure d'expertise aux fins d'évaluer, valeur libre et occupée, les biens immobiliers dépendant de la communauté et des successions et qui ont été cédées à Monsieur Jean-Pierre SENECHAL les 26 juillet 1976, cinq août 1976 et 20 août 1991.

« Désigne pour y procéder Monsieur Didier POTDEVIN expert immobilier, 1 la Normandie 60 300 APREMONT

« Dit que de ces opérations, l'expert dressera et déposera un rapport au greffe du tribunal de Grande instance de Beauvais dans un délai de trois mois à compter de l'acceptation de sa mission et après avoir préalablement établi un prêt rapport adressé aux parties afin de recueillir leurs éventuelles observations ;

« Fixe à la somme de 1500 € le montant de la provision à valoir sur la rémunération de l'expert qui devrait être prélevé sur les fonds détenus par Me VAN CRAYELINGHE pour le compte des successions à défaut de liquidités, avancés par Madame Aurélie GAULTIER, Monsieur Dominique SENECHAL et Madame Catherine SENECHAL

« Dit que cette somme devra être consignée à la régie du tribunal de Grande instance de Beauvais avant le 30 octobre 2009, et qu'à défaut la désignation de l'expert sera caduque ;

« Dit que le suivi de cette expertise sera assuré par le magistrat chargé des expertises ;

« Dit qu'en cas d'empêchement de l'expert, du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance sur requête ;

« Dit que Monsieur Jean-Claude SENECHAL est réputé légalement bénéficiaire d'un contrat de travail à salaire différé pour la période du 15 octobre 1953 au 23 octobre 1956 sous déduction de sa période de service national pour une durée totale de 91 jours.

« Déboute Madame Aurélie GAUTHIER SENECHAL de sa demande d'indemnité de salaire différé

« Ordonne la vente sur licitation aux enchères publiques, sur cahier des charges dressé par Me COHEN BETTAN avocat à Beauvais et devant le tribunal de Grande instance de Beauvais d'un immeuble sis à MAULERS, 17 grande rue cadastré section E n°85 et 86 sur la mise à prix de 120 000 € avec faculté de baisse de la mise à prix du quart, du tiers et de la moitié à défaut d'enchères.

« Rejette les demandes plus amples et contraires des parties

« Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage. »

Madame Aurélie SENECHAL GAUTHIER a interjeté appel limité à la question du salaire différé.

Par arrêt du 18 novembre 2010 la Cour d'Appel d'AMIENS a fait droit à sa demande.

Par arrêt du 24 octobre 2012 la Cour de Cassation a déclaré irrecevable le pourvoi formé par Monsieur Jean-Pierre SENECHAL contre cet arrêt.

Par arrêt du 14 février 2013 la Cour d'Appel d'AMIENS a déclaré recevable mais non fondée l'opposition de Monsieur Jean-Pierre SENECHAL à l'encontre de l'arrêt du 18 novembre 2010.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Tribunal Judiciaire de Beauvais, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit :

COMMUNE DE MAULERS (60480)

Une maison à usage d'habitation sise 17 Grande Rue et terrain, couverte en ardoises posées au crochet de cuivre et recouverte de végétation se décomposant comme suit :

- Au rez-de-chaussée :
 - * une entrée couloir
 - * un séjour/salle à manger
 - * une cuisine
 - * 2 chambres
 - * WC
 - * une ancienne salle de bains

- A l'étage avec accès par un escalier en bois situé près de la porte d'entrée :
 - * un palier
 - * une pièce d'eau
 - * une 3ème chambre dans laquelle un placard 2 portes sous rampant donne accès à des combles
 - * une pièce située au milieu du palier
 - * à droite une pièce dont l'accès se fait par une porte en bois vitrée

- Au sous-sol dont on accède par le rez-de-chaussée par un escalier béton :
 - * une partie garage
 - * une partie cave
 - * une partie chaufferie avec chaudière hors service
 - * une partie "cuisine d'été"

L'accès à la maison se fait par un portail en bois à 2 vantaux qui ne ferme plus, présence d'une clôture en béton recouverte de pierres de parement, très usagée.

La maison date de 1970 dont l'enduit est dégradé. Elle est construite sur sous-sol et est inhabitée depuis environ 20 ans.

L'assainissement qui était une fosse toutes eaux n'est plus conforme et la chaudière au fioul n'est plus fonctionnelle.

Les baies vitrées sont en simple vitrage, le bois est très ancien et dégradé pour partie. Les volets en bois sont également dégradés.

La maison est de façon générale en mauvais état.

En façade arrière présence d'une terrasse béton avec chemin d'accès sur le côté d'un pignon recouvert de végétation et inaccessible.

L'immeuble est grevé d'une servitude de passage de canalisation d'eau menant au cimetière.

Présence d'un bâtiment en entrant sur la gauche en torchis avec ossature bois et couverture en ardoises, le tout à l'état de ruine.

Le tout cadastré lieudit "Le Village" section E n°85 pour 5a 24ca et E n°86 pour 31a 23ca soit une contenance totale de 36a 47ca

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du 14 avril 2023, la SCP SAUNIER RIGOUSTE a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente dont photocopie demeurera ci-après annexée.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée par le bureau du cadastre de BEAUVAIS dont photocopie demeurera ci-après annexée.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET D'ALIGNEMENT

Les renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement sont annexés au présent cahier des conditions de la vente ou feront l'objet d'un dire ultérieur.

(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble sus désigné dépend de la succession de Monsieur René SENECHAL et Madame Noémie STIENNE lesquels l'ont acquis suivant acte dressé par Maître VARLET en date du 27 avril 1951 lequel a été publié à la conservation des hypothèque de BEAUVAIS le 24 mai 1951, volume 968 n°9.

CONDITIONS D'OCCUPATION ACTUELLE

Les biens mis en vente sont libres d'occupation.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix ci-après indiquée :

120 000,00 euros (CENT VINGT MILLE EUROS)

Fixée par le Tribunal, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente, avec faculté de baisse d'un quart, d'un tiers puis de moitié

Chapitre 1er – Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et, pour partie, du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

Article 2 – 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 les parties 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 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire 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 agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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

Article 8 – 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, 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.

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 9 – Surenchère

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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 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 10 – 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 2212 du code civil.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} vente définitive.

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

Si le prix de la 2nde vente est supérieur à la 1^{ère}, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

Chapitre III – Vente

Article 11 – Transmission de propriété

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 12 – Séquestre

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Tribunal seront consignés entre les mains de la CARPA du Barreau de BEAUVAIS désigné en qualité de séquestre.

Article 13 – Versement du prix de vente

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et

Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

Article 14 – Paiement des frais de poursuites

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 Tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite

notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- 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 vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente 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.

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

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

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

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.

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 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Ainsi fait et dressé par Guillaume OLIVAUX
Avocat du créancier poursuivant

A BEAUVAIS

Le