

## **LICITATION**

### **CHARGES - CLAUSES ET CONDITIONS DE LA VENTE**

#### **ARTICLE 1 : TRANSMISSION DE PROPRIETE, GARANTIE**

L'adjudicataire sera propriétaire par le fait seul de l'adjudication. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de cette adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune garantie ni indemnité pour surenchère, dégradations, réparations, vices cachés, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, 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 aucune garantie de mesure, lors même que la différence excéderait un vingtième.

En cas d'éviction totale ou partielle, l'adjudicataire ne pourra réclamer que la restitution ou la réduction de son prix. Il ne pourra en aucun cas demander la résolution de la vente.

Les biens seront vendus avec leurs dépendances sauf celles que les occupants justifieront leur appartenir, et sans garantie de la nature ni de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa superficie, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terres. L'adjudicataire devra, en tout cas, en faire son affaire personnelle à ses risques, périls et fortune sans aucun recours pour quelque cause que ce soit contre les vendeurs qui se bornent à le subroger tant activement que passivement dans tous les droits qui pourraient leur appartenir à cet égard.

#### **ARTICLE 2 : SERVITUDES**

L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira des servitudes passives, occultes ou apparentes, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers et sans que la présente clause puisse attribuer, soit aux adjudicataires, soit aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

#### **ARTICLE 3 : ENTREE EN JOUISSANCE**

L'adjudicataire, propriétaire par le seul fait de l'adjudication, entrera en jouissance par la prise de possession réelle ou par la perception des revenus à partir du jour où l'adjudication est définitive.

#### **ARTICLE 4 : CONTRIBUTIONS**

L'adjudicataire supportera les contributions et charges de toute nature dont les biens sont ou seront grevés à partir du jour où l'adjudication est définitive.

Il est rappelé que l'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des dettes contractées du chef du saisi à l'égard de l'administration fiscale sur le fondement de l'article 1920-2 du Code général des impôts, qui permet au Trésor Public de poursuivre le recouvrement des arriérés de paiement de taxe foncière entre les mains du nouveau propriétaire, en vertu d'un privilège légal, sur les loyers, revenus et fruits de biens immeubles sujets à la contribution.

#### **ARTICLE 5 : BAUX ET LOCATIONS**

L'adjudicataire sera tenu d'entretenir, pour le temps qui en restera à courir à l'époque de son entrée en jouissance, les droits d'occupation, les locations verbales d'après l'usage des lieux ou les baux réguliers, et dont il aura été justifié.

Il tiendra compte aux locataires ou fermiers, en sus et sans diminution de son prix, des loyers ou fermages payés d'avance ou régulièrement délégués qui auront été déclarés dans le cahier des charges ou par un dire avant l'adjudication. A défaut de déclaration, il en retiendra le montant sur le prix principal de son adjudication.

#### **ARTICLE 6 : ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**

L'adjudicataire devra, sous réserve des possibilités offertes par l'article L 121.10 du Code des Assurances, entretenir à partir de son entrée en jouissance, et pour le temps en restant à courir, toute police d'assurance contre l'incendie qui a pu être contractée et payer à partir de cette époque les primes et droits de telle manière que les vendeurs ne puissent être aucunement poursuivis, inquiétés ni recherchés, et moyennant quoi, par le fait seul de l'adjudication, il sera subrogé dans les droits de ces derniers.

Jusqu'à complète libération, l'acquéreur devra tenir les biens constamment assurés par une Compagnie à primes fixes et, en cas de sinistre, l'indemnité allouée par ladite Compagnie appartiendra aux vendeurs ou à leurs créanciers inscrits, à l'effet de quoi, l'adjudication vaudra délégation et transport au profit de ces derniers.

#### **ARTICLE 7 : PROHIBITION DE DETERIORER LES BIENS VENDUS**

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

### **ARTICLE 8 : RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne seront reçues, conformément aux articles 704 du Code de Procédure Civile (ancien) que par le ministère d'avocat.

Toute enchère devra être supérieure à la précédente d'une somme égale au moins à 200 €, dès lors que le prix alors atteint dépasse 1.524 €.

Il en est fait exception pour la première enchère après l'ouverture des feux qui doit être au minimum de 50 €.

### **ARTICLE 9 : VERSEMENT DU PRIX - PAIEMENT PROVISIONNEL**

#### **1) Versement du prix**

Trois mois au plus tard après l'expiration du délai de surenchère, l'adjudicataire sera tenu de payer le prix en principal et intérêts.

Ces intérêts seront calculés au taux légal majoré de 2 points.

Ils ne seront pas dus si le paiement intervient dans les 45 jours de l'adjudication définitive.

En revanche, passé le délai de trois mois après l'expiration du délai de surenchère, le taux d'intérêts sera à nouveau majoré de deux points, le tout sans préjudice de poursuite de folle enchère.

S'il n'existe pas de créanciers inscrits ou si le prix est suffisant pour les désintéresser, le prix sera payable entre les mains du Notaire commis, s'il en a été désigné un, pour procéder à la liquidation.

A défaut, l'avocat de l'adjudicataire consignera le prix et les intérêts dus entre les mains de Monsieur le Bâtonnier, sous réserve de diligenter une procédure de purge, s'il y a lieu.

Cette consignation emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix et arrêtera le cours des intérêts à l'égard de l'adjudicataire.

Les frais de mainlevée et de radiation des inscriptions seront à la charge des vendeurs.

### **ARTICLE 10 : PAIEMENT DES FRAIS**

L'adjudicataire devra, dans les dix jours après le délai de surenchère, payer les frais ordinaires de vente, dont le montant sera déclaré au présent cahier des charges, avant l'adjudication et les frais de poursuite à l'avocat poursuivant.

Dans l'hypothèse de l'exercice d'un droit de préemption, l'avocat poursuivant devra, à première demande, restituer à l'adjudicataire le montant des frais qu'il a versés.

L'expédition en forme exécutoire du titre ne pourra être délivrée par le Greffier qu'après la remise qui lui sera faite de la quittance des frais de poursuite délivrée par l'Avocat poursuivant et qui demeurera annexée à la minute.

#### **ARTICLE 11 : DROITS DE MUTATION**

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

S'il se révèle que les constructions dépendant de l'immeuble mis en vente ont été édifiées sous le régime de la Taxe à la Valeur Ajoutée et demeurent dans le champ d'application de cette taxe, l'acquéreur versera au Trésor pour le compte du vendeur et à sa décharge, la taxe à la valeur ajoutée, dont ce dernier pourrait être constitué redevable à raison de l'adjudication, sauf à tenir compte de ses droits à déduction.

#### **ARTICLE 12 : PUBLICITE FONCIERE**

Dans les deux mois de son adjudication, l'adjudicataire sera tenu, sous peine de folle enchère, de faire publier à ses frais son titre au Bureau des Hypothèques dans l'arrondissement duquel sont situés les biens vendus.

Et faute par lui d'avoir, dans ledit délai, rapporté aux vendeurs la preuve de l'accomplissement de la formalité de publicité, ceux-ci seront autorisés à la faire opérer eux-mêmes sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure.

#### **ARTICLE 13 : TITRES DE PROPRIETE**

L'adjudicataire ne pourra exiger d'autres titres que ceux qui lui seront remis de bonne foi par le vendeur, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais par tous les dépositaires les expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

#### **ARTICLE 14 : COMMANDS ET COADJUDICATAIRES**

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

Si la déclaration de command n'est que partielle, le privilège, l'action résolutoire, la folle enchère et tous les autres droits réels des vendeurs resteront indivisibles, mais le

command ne sera tenu personnellement que jusqu'à concurrence du prix résultant de la déclaration partielle.

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

#### **ARTICLE 14 BIS : PROMESSE D'ATTRIBUTION**

Lorsque la dernière enchère a été portée par l'un des copropriétaires vendeurs, l'adjudication ne sera pas prononcée, mais le dernier enchérisseur, par le fait de son offre, sera, dans le partage à intervenir, tenu d'accepter dans son lot l'immeuble qui a fait l'objet de l'enchère et ses copropriétaires seront obligés de lui en faire l'attribution pour la somme par lui offerte.

Il en aura la jouissance à dater du jour fixé pour la jouissance divise dans le partage. Si l'immeuble est libre d'occupation, il pourra l'occuper, à charge de tenir compte à la masse d'une indemnité d'occupation payable annuellement et fixée à l'amiable ou à défaut d'accord, à dire d'expert.

Le colicitant qui profitera des dispositions de la présente clause, aura à supporter dès l'adjudication définitive, les frais préalables et postérieurs, ainsi que les émoluments de vente prévus par l'article 10, à l'exclusion des droits d'enregistrement qui ne seraient dus qu'au moment du partage.

Même dans le cas ci-dessus, toute personne pourra user de la faculté de surenchérir conformément à la loi.

#### **ARTICLE 15 : INDIVISIBILITE ENTRE HERITIERS**

Les héritiers, représentants ou ayant cause des acquéreurs seront tous tenus solidairement et indivisément entre eux, à l'entière exécution des charges, clauses et conditions qui précèdent.

#### **ARTICLE 16 : FOLLE ENCHERE**

Faute par l'adjudicataire d'exécuter et accomplir entièrement les charges, clauses et conditions de son adjudication, notamment de payer son prix ou de faire la consignation prescrite, les biens pourront être revendus à sa folle enchère dans les formes prescrites par les articles 733 et suivants du Code de Procédure Civile (ancien).

Si le prix de la nouvelle adjudication est inférieur à celui de la première adjudication en principal et intérêts courus jusqu'alors, le fol enchérisseur sera contraint au paiement de la différence par toutes voies de droit, conformément à l'article 741 a) du Code de Procédure Civile (ancien).

Mais si ce prix est supérieur à celui de la première adjudication, la différence appartiendra exclusivement aux vendeurs ou à leurs créanciers inscrits.

En aucun cas, le fol enchérisseur ne pourra répéter soit contre le nouvel adjudicataire, soit contre les vendeurs ou les créanciers, à qui ils demeureront acquis au besoin à titre de dommages et intérêts, les frais de poursuite de vente, ni ceux d'enregistrement, de greffe et d'hypothèque qu'il aurait payés et qui profiteront au nouvel adjudicataire, lequel n'aura en conséquence ni à les payer ni à en tenir compte à personne.

Le fol enchérisseur ne pourra non plus répéter contre les vendeurs ou leurs créanciers, auxquels ils demeureront acquis, les intérêts du prix dont il aurait effectué la consignation.

L'adjudicataire sur folle enchère entrera en jouissance par la prise de possession ou la perception des revenus à partir du jour de l'adjudication définitive faite à son profit.

Toutes charges, clauses et conditions de la vente lui seront applicables, mais seulement à compter de son entrée en jouissance.

La revente sur folle enchère pourra être poursuivie même si l'adjudicataire est un colicitant.

#### **ARTICLE 17 : ELECTION DE DOMICILE**

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile à LILLE pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication, ce domicile sera élu de droit au Cabinet de l'Avocat qui sera rendu adjudicataire.

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de son Avocat.

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

Les domiciles élus seront attributifs de juridiction. Les actes d'exécution, ceux sur la folle enchère, les exploits d'offres réelles et d'appel, et tous les autres y seront valablement signifiés.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite à LILLE, en l'Etude d'un Avocat, et signifiée aux autres parties en cause.

#### **ARTICLE 18 : MISE A PRIX**

Indépendamment des clauses et conditions qui précèdent, les enchères seront poursuivies sur la mise à prix de :