

SCP MERLE – PION
Société d'Avocats
6 Rue Périer - BP 354
45203 MONTARGIS CEDEX
Tel. 02.38.98.00.66
Fax 02.38.89.20.85
e-mail : merlepion@avocatline.com
www.merle-pion-avocats.com

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal de Grande Instance de Montargis,
Département du Loiret.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Clauses et Conditions

Auxquelles sera adjugé en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de Montargis, séant dite ville au Palais de Justice 84, Rue du Général Leclerc, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens et droits immobiliers suivants :

Une maison d'habitation sise 55B rue du Château à MONTARGIS (45200) cadastrée section AS n°597 pour une contenance cadastrale de 78ca ainsi qu'une parcelle non bâtie sise « La Collerette » à MONTARGIS (45200), cadastrée section AS n°137 d'une contenance cadastrale de 2a 23ca, soit une contenance totale de 3a 01ca.

Saisie à l'encontre de :

Monsieur Dominique, Denis, Robert FOREST né le 5 novembre 1959 à Montargis (45), de nationalité française, domicilié 55 bis rue du Château, 45200 MONTARGIS,

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Monsieur Jacky, Henry CHARTON né le 23 avril 1944 à ECHILLEUSES (Loiret), de nationalité française, domicilié 141 rue des Cigognes, 45200 AMILLY.

Madame France, Jeanne, Olga CHARTON née CRAPEAU le 13 avril 1945 à LABROSSE (45), de nationalité française, domiciliée 141 rue des Cigognes, 45200 AMILLY.

Ayant pour avocat constitué Maître Jean-Pierre MERLE, Avocat associé membre de la SCPA MERLE PION, au Barreau de Montargis, y demeurant 6 rue Périer, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement du ministère de Maître SELLIER Jean-Marie, Huissier de Justice à Montargis, en date du 18 avril 2007.

En vertu et pour l'exécution de :

- D'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de Montargis le 4 juillet 2006 devenu définitif selon certificat de non-appel du 7 septembre 2006.

- D'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée et enregistrée auprès de la Conservation des Hypothèques de Montargis le 20 octobre 2006, Volume 2006 V, n°1725 accompagnée d'un bordereau rectificatif publié le 13 novembre 2006, volume 2006 V, n°1889.

Pour avoir paiement de la somme de :

Résultant du jugement du Tribunal d'Instance de Montargis du 4 juillet 2006 (ci-joint en annexe), et s'élevant :

- en principal à la somme de dix huit mille euros (18.000, €),
- article 700 pour mille euros (1.000 €),
- dépens, frais et accessoires évalués provisoirement à 200 €
- soit un total de dix neuf mille euros (19.200 €) outre frais et intérêts au taux légal pour mémoire

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article 15 du Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006, c'est-à-dire :

1/ La constitution de Maître MERLE Jean-Pierre, Avocat au Barreau de Montargis, y demeurant 6 rue Périer, pour Monsieur et Madame CHARTON, avec élection de domicile en son Cabinet ;

2/ L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3/ Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4/ L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours ; qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5/ La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière,

6/ L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès de la Conservation des Hypothèques de Montargis ;

7/ L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8/ L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner manda à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;

9/ La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'Huissier de Justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10/ L'indication qu'un Huissier de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11/ L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de Grande Instance de Montargis siégeant 84 rue du Général Leclerc ;

12/ L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la Loi n°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le Décret n°91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite Loi ;

13/ L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'Article L.331-1 du Code de la Consommation.

14/ Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du Bureau de la Conservation des Hypothèques de Montargis, Volume 2007 S, n°10 en date du 4 juin 2007.

Le Bureau de la Conservation des Hypothèques de Montargis a délivré un état hypothécaire le 4 juin 2007 ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(cf Etat hypothécaire ci-annexé)

De même et par exploit en date du 3 août 2007 délivré par Maître REMIGEREAU Guy, Monsieur et Madame CHARTON ont fait délivrer à Monsieur FOREST Dominique assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Montargis pour le mercredi 19 septembre 2007 à 14 heures.

(cf assignation ci-annexée)

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 Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Montargis, en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Une maison d'habitation sise 55bis rue du Château à MONTARGIS (45200) cadastré section AS n°597 pour une contenance cadastrale de 78ca ainsi qu'une parcelle non bâtie sise « La Colletterie » à MONTARGIS (45200), cadastrée section AS n°137 d'une contenance cadastrale de 2a 23ca.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, 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 10 mai 2007, Maître SELLIER Jean-Marie a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente.

(Cf PV descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée par les Services du Cadastre de Montargis, le 6 avril 2007.

(Cf extraits cadastraux et plans ci-annexés)

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens désignés appartiennent à :

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Monsieur FOREST Dominique pour les avoir acquis de Mademoiselle Marie, Thérèse, Désirée GUILLOTEAU suivant acte reçu par Maître COLLET Alain, Notaire à Montargis le 16 avril 2005 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de Montargis le 3 juin 2005, Volume 2005 P, n°2394.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Le poursuivant déclare qu'il s'en réfère à l'article 717 du Code de Procédure Civile suivant lequel l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret n°67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au Syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec accusé de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la Loi du 10 juillet 1965 (modifié par la Loi 94-624 du 21 Juillet 1994) devra être notifié au Syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

B/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

(cf note de renseignements d'urbanisme ci-annexés)

C/ SUPERFICIE :

Concernant les biens non sous mis à la Loi Carrez

La superficie des biens est précisée par la production d'un certificat de surface établi par la SARL GEOMEXPERT le 5 juillet 2007.

(cf certificat de surface ci-annexé)

D/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE :

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'arrêté préfectoral en date du 18 septembre 2001 déclare que l'ensemble du Département du Loiret est classé "zone à risque d'exposition au plomb".

Le même arrêté édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

(cf constat des risques d'exposition au plomb du 11.07.07 ci-annexé)

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la Loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en Mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire.

Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au Syndicat des Copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

L'immeuble saisi n'est pas inclus dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, au sens de l'article 3 de la Loi n°99-471 du 8 juin 1999 ainsi qu'il résulte de la réponse faite par la Mairie de Montargis le 13 juin 2007 à une demande du poursuivant en date du 13 avril 2007 ci-après annexées.

(cf courrier à la Mairie et réponse de la Mairie)

Dans le cadre de la recherche de présence d'amiante : Le décret numéro 9697 du 7 Février 1996, modifié par décret du 12 septembre 1997, impose que soit recherchée dans tous les immeubles, à l'occasion d'une mutation, la présence de calorifugeage de l'amiante pour ceux construits avant le 29 juillet 1996 et la présence de faux plafonds contenant de l'amiante pour ceux construits avant le 1^{er} juillet 1997.

(cf rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante ci-annexé)

Dans le cadre de la prévention des risques technologiques et naturels : Les articles L.125-5 et R.125-23 et suivants du Code de l'Environnement prévoient que toute transaction immobilière, postérieure au 1^{er} juin 2006, entraîne une obligation d'information sur les risques naturels et technologiques que l'immeuble est susceptible de subir.

(cf état des risques naturels et technologiques du 12 juillet 2007 ci-annexé)

Dans le cadre de la recherche des caractéristiques thermiques et du coût des consommations d'énergie : Les décrets n°2006-1114 du 5 Septembre 2006 et n°2006-1147 du 14 Septembre 2006 imposent qu'à compter du 1^{er} Novembre 2006 un diagnostic de performance énergétique doit être joint à l'occasion de toute mutation afin d'informer l'acquéreur sur les caractéristiques thermiques du bâtiment qu'il acquiert et du coût estimé des consommations d'énergie.

(cf diagnostic de performance énergétique du 11 juillet 2007)

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

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

E/ OCCUPATION DES BIENS SAISIS

Les biens mis en vente sont occupés par Monsieur FOREST Dominique.

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

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

F/ DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Article L.143-2 du Code Rural, modifié par la Loi n°2005-157 du 23 février 2005, article 87 :

L'exercice du droit de préemption de la SAFER a pour objet, dans le cadre des objectifs définis par l'article 1er de la Loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole :

- l'installation, la réinstallation ou le maintien des agriculteurs,
- l'agrandissement et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes conformément à l'article L.331-2
- la préservation de l'équilibre des exploitations lorsqu'il est compromis par l'emprise de travaux d'intérêt public
- la sauvegarde du caractère familial de l'exploitation
- la lutte contre la spéculation foncière

- la conservation d'exploitations viables existantes lorsqu'elle est compromise par la cession séparée des terres et de bâtiments d'habitation ou d'exploitation
- la mise en valeur et la protection de la forêt ainsi que l'amélioration des structures sylvicoles dans le cadre des conventions passées avec l'Etat
- la réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvés par l'Etat ou les collectivités locales et leurs établissements publics
- dans les conditions prévues par le chapitre III du titre IV du livre 1er du Code de l'urbanisme, la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Selon la Loi n°98-657 du 29 juillet 1998, article 108 :

Le titre 1^{er} du livre VI du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal.

Article L616 :

En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la Commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la Loi ou le règlement.

La Commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'Article L.213-3 du Code de l'Urbanisme, à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des conditions de vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur Conseil.

Article Premier

Election de domicile – Titres de propriété

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au Cabinet de l'Avocat par lui constitué dans la présente poursuite.

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de Montargis, lieu de la vente pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication ; sinon, et par le seul fait de l'adjudication, ce domicile sera élu de plein droit au Cabinet de l'Avocat qui se rendra adjudicataire, où toutes significations et notamment celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant élit domicile au Cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la vente.

Jusqu'à l'exécution pleine et entière des clauses et conditions de l'adjudication et le paiement du prix, les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans l'état ou les qualités des parties, nonobstant tout décès, révocations et autres circonstances quelconques.

Les dispositions ci-dessus seront donc applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants cause.

Article Deuxième

Audience d'orientation – Mise à prix - Adjudication

L'audience d'orientation aura lieu le mercredi 22 août 2007, à 14 heures.

Conformément aux dispositions de l'article 49 du Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduit :

Article 49 :

A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication aura lieu en UN LOT avec une mise à prix de : 25.000 € (vingt-cinq mille euros) fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente

Article Troisième Vente amiable sur autorisation judiciaire

Conformément aux dispositions des articles 53 et suivants du Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduits :

Article 53 :

La demande tendant à la vente amiable de l'immeuble peut être présentée et jugée avant la signification de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation, sous réserve pour le débiteur de mettre en cause les créanciers inscrits sur le bien.

La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure.

Article 54 :

Le Juge de l'Exécution qui autorise la vente amiable fixe le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

Le Juge taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant.

Il fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

A cette audience, le Juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'à fin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente. Ce délai ne peut excéder trois mois.

Article 55 :

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. Il rend compte au créancier poursuivant, sur sa demande, des démarches accomplies à cette fin.

Le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le Juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée.

Lorsque la reprise de la procédure est postérieure à l'audience d'orientation, le Juge fixe la date de l'audience d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois. La décision est notifiée au débiteur saisi, au créancier poursuivant et aux créanciers inscrits.

La décision qui ordonne la reprise de la procédure n'est pas susceptible d'appel.

Article 56 :

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit, sont consignés et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

Article 57 :

Le Notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de vente.

Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente.

Article 58 :

A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, 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 l'état ordonné des créances a été dressé. Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.

Le jugement ainsi rendu n'est pas susceptible d'appel.

Le conservateur des hypothèques qui procède à la publication du jugement en fait mention en marge de la publication de la copie du commandement et procède aux radiations des inscriptions correspondantes.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable, le Juge ordonne la vente forcée dans les conditions prévues aux troisième et quatrième alinéas de l'article 55.

Article Quatrième

La vente forcée

Conformément aux dispositions des articles 59 à 62 du Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduits :

Article 59 :

Lorsque le Juge de l'Exécution ordonne la vente forcée, il fixe la date de l'audience à laquelle il y sera procédé dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le Juge détermine les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Article 60 :

Au jour indiqué, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

A cette fin et à peine d'irrecevabilité constatée d'office, le créancier justifie du dépôt de l'état ordonné des créances dans les conditions prévues à l'article 48.

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le Juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie.

Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du Juge spécialement motivée.

Article 61 :

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L.331-5 du Code de la Consommation.

Article 62 :

Lorsque la vente forcée est renvoyée à une audience ultérieure, il est procédé à une nouvelle publicité dans les formes et délais de la première vente forcée.

Article Cinquième Les enchères

Conformément aux dispositions des articles 73 à 82 du Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduits :

Article 73 :

Les enchères doivent être portées par le ministère d'un Avocat.

L'Avocat doit être inscrit au Barreau du Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Il ne peut être porteur que d'un seul mandat.

Article 74 :

Avant de porter les enchères, l'Avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du

séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10% du montant de la mise à prix.

Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

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

Article 75 :

Les frais de poursuite dûment justifiés par le créancier poursuivant et, le cas échéant, par le surenchérisseur, sont taxés par le Juge et publiquement annoncés avant l'ouverture des enchères. Il ne peut rien être exigé au-delà du montant de la taxe. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article 76 :

Le Juge rappelle que les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article 2206 du Code Civil.

Article 77 :

Les enchères sont pures et simples.

Chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Article 78 :

Les enchères sont arrêtées lorsque trois minutes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque minute écoulée.

Le Juge constate sur le champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

Article 79 :

L'Avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au Greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

Article 80 :

A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le Juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale.

Article 81 :

Les dispositions de la présente section sont prescrites à peine de l'enchère soulevée d'office.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Article 82 :

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'Avocat. Le Juge statue sur le champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article 76.

En sus de la consignation prévue à l'article 74, l'adjudicataire sera tenu de consigner entre les mains de son Conseil une somme équivalente au montant des frais prévisibles, ce comprenant notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.

Article Sixième **La surenchère**

Conformément aux dispositions des articles 94 à 99 du Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 ci-après reproduits :

Article 94 :

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

Article 95 :

A peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'Avocat et déposée au Greffe du Juge de l'Exécution dans les quinze jours suivant l'adjudication. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'Avocat doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère ne peut être rétractée.

Article 96 :

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'Huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article 7 et du second alinéa du présent article ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article 95 y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

Article 97 :

L'audience de surenchère est fixée par le Juge de l'Exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits, l'adjudicataire et le surenchérisseur sont avisés par le Greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 98 :

Les formalités de publicité sont réalisées à la diligence du surenchérisseur, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Les frais qu'elles engendrent sont taxés et inclus dans le prix de vente.

Article 99 :

Le jour de l'adjudication, les enchères sont reprises dans les conditions prévues par les articles 72 à 82, sur la mise à prix modifiée par la surenchère.

Si cette surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Aucune surenchère ne pourra être reçue sur la seconde adjudication.

Article Septième
Formalités après l'adjudication
Consignation du prix
Intérêts

Dans les deux mois de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, ainsi qu'il est prescrit par les articles 83 et 100 du Décret n°2006-936 du 27 juillet 2006, l'adjudicataire devra procéder au paiement du prix et des frais taxés.

Conformément à l'article 83 du Décret susvisé, à défaut de consignation du prix de vente dans le délai de deux mois, celui-ci sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Ladite consignation du prix devra être réalisée entre les mains de la CARPA VENTE et qui en sera constituée séquestre avec affectation spéciale à la distribution à faire aux créanciers saisissants ou inscrits qui exerceront sur le prix leurs droits préférentiels sur