

NOM DES PARTIES :

DEMANDERESSE :

D'UNE PART ;

DEFENDEUR :

D'AUTRE PART ;

EXPOSE DU LITIGE

*** ont vécu en concubinage durant six années.

Ils ont eu un enfant :

- Ismaël, Didier DIOUF, le 16 février 2016 à AVIGNON (84), reconnu par ses deux parents.

Selon acte de Maître Olivier GENEST, Notaire à SAINT MAXIME (83), les concubins ont fait l'acquisition d'un bien immobilier situé à 83120 SAINT MAXIME, 2 chemins des Virgiles, Le Capet d'Azur.

Par exploit du 13 avril 2023 ** a fait délivrer une assignation à ** devant le juge aux affaires familiales aux fins de liquidation et partage patrimonial.

Aux termes de son assignation elle sollicite de :

-dire recevable l'assignation en partage délivrée à la demande de **
-ordonner l'ouverture des opérations de comptes liquidation et partage de l'indivision existante entre

**
-commencer pour y procéder l'un des Notaires de la chambre des Notaires du VAR (83), sous la surveillance de l'un des juges du tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN (83) et avec pour mission d'évaluer le bien indivis et si besoin sa valeur locative, au besoin en s'adjoignant les services de tout professionnel qu'il jugera utile, et de procéder aux opérations de liquidation-partage,

-dire que l'actif se compose de :

o Appartement de type 4 avec cave et place de stationnement et 37/9990èmes du sol et des parties communes générales situés dans un ensemble immobilier en copropriété situé à 83120 SAINT MAXIME, 2 chemins des Virgiles, Le Capet d'Azur ; Soit (à parfaire)
..... 135.000€

-dire que le passif se compose de :

o Solde du crédit 8491612/18315 d'un montant initial de 140.400 euros, remboursable en 300 mensualités de 729,63 euros (dernière échéance 12.2038) soit
99.844€

o Solde du crédit 8491611/18315 d'un montant initial de 15.000 euros, remboursable en 300 mensualités de 70,26 euros (dernière échéance 12.2038) soit
9.450€

TOTAL 109.294€

-dire les créances suivantes :

o Créance de l'indivision sur **
o Loyer perçus par Monsieur DIOUF sur le bien de 2018 à 03.2023 soit 63 x 1.000€ soit (à parfaire)
..... 63.000€

o Créance de ** sur l'indivision : règlement des crédits (de 2018 à 03.2023 soit 63 x 799,89€) soit (à parfaire) 50.393,07€

o Règlements divers (charges de copropriété, taxes) mémoire

o Créance de l'indivision sur **

o Créance de Mademoiselle DIOUF sur l'indivision

o Règlements divers (charges de copropriété, taxes) mémoire

-ordonner la licitation du bien litigieux à la barre du tribunal de DRAGUIGNAN (83) et le partage du solde du prix de vente au prorata des quotes-parts respectives des indivisaires et tenant compte des comptes à établir entre eux ;

-condamner ** aux entiers dépens et à payer à ** la somme de 3.000€ au titre des intérêts de l'article 700 du code de procédure civile.

Il convient de se reporter en application de l'article 455 du code de procédure civile pour plus ample exposé des faits, prétentions et moyens invoqués.

** régulièrement assigné le 13 avril 2023 par remise de l'acte du commissaire de justice à son domicile confirmé par la présence du nom du destinataire sur la boîte aux lettres et confirmation du domicile en application de l'article 658 du code de procédure civile, a constitué avocat pour sa défense mais ce dernier a fait savoir se désintéresser de l'affaire.

La présente décision sera donc réputée contradictoire conformément à l'article 473 du code de procédure civile.

La clôture de la procédure est intervenue le 5 juin 2024 et l'audience de plaidoirie a été fixé au 19 juin 2024.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande de *****

En application de l'article 815 du code civil, nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou par convention. Au terme de l'article 1361 du code de procédure civile, le tribunal ordonne le partage s'il peut avoir lieu.

Conformément aux dispositions des articles 267-1 du code civil et 1360 du code de procédure civile l'assignation, est régulière en la forme, en ce qu'elle comprend une description sommaire des biens à partager, une proposition de partage, ainsi que les raisons pour lesquelles le partage amiable n'a pu aboutir, et justifiée au fond par l'échec de la procédure de partage amiable.

Par lettre recommandée en date du 5 août 2020, par l'intermédiaire de son conseil, ***** justifie avoir formulé une proposition de partage amiable du bien indivis (pièce n° 1). Cette recommandée du 5 août). Le partage amiable ayant échoué.

L'assignation remplit les conditions posées par le texte puisqu'elle comporte une description sommaire des biens à partager, une proposition de partage, et des diligences afin de parvenir à un partage amiable.

Il convient en conséquence de déclarer l'action recevable et d'ordonner l'ouverture des opérations de compte de liquidation et partage des intérêts patrimoniaux de *****

Eu égard à la complexité de ces opérations et en application des dispositions des articles 1364 et suivant du code de procédure civile, un Notaire ou son délégataire sera désigné pour y procéder.

Concernant les autres demandes formées par Madame, il convient de renvoyer les parties au préalable de discuter des éléments de la liquidation et du partage. Après transmission d'un projet d'état liquidatif et PV de dires respectifs des parties, il appartiendra au juge commis de dresser un rapport et de faire trancher les éventuels points de désaccord qui subsisteraient.

** ***** verse aux débats un avis de valeur en date du 16 mars 2022 fixant le prix entre 130 000 euros et 135 000 euros.

En cas d'impossibilité de partager le bien indivis ou de l'attribuer, il convient d'ordonner la licitation. La licitation sera en l'espèce ordonnée.

Sur les demandes accessoires

Les dépens seront inscrits en frais privilégiés de partage, l'équité ne commandant pas de faire application de l'article 700 du code de procédure civile, chacune des parties ayant un intérêt à aboutir au partage.

L'exécution provisoire est de droit et il n'y a pas lieu de l'écarter.

PAR CES MOTIFS

Le juge aux affaires familiales, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

ORDONNE l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage des intérêts patrimoniaux de

POUR Y PARVENIR,**Préalablement aux opérations de partage, et pour y parvenir,**

ORDONNE la vente sur licitation aux enchères publiques à la barre du Tribunal Judiciaire de DRAGUIGNAN, en un seul lot, de l'immeuble suivant :

situé sur la commune de 83120 SAINTE MAXIME, 2 chemins des Virgiles, Le Capet d'Azur, figurant au cadastre de ladite commune sous références F 291 1 chemin des Virgiles et F 294 Capet d'une surface totale de 04 ha 17 a 55 ca, acquis par *** née le 27 juillet 1990 à Gien (45500), demeurant Sainte-Maxime (83120) résidence Le Palais du Soleil et Monsieur *** le 4 janvier 1987 à Dakar (Sénégal) demeurant à Sainte-Maxime (83120) par acte de Maître Olivier GENEST, notaire à Saint-Maxime en date du 28 novembre 2013

sur le cahier des charges contenant les conditions de vente qui sera déposé par Maître Magali NOLLET, dans les formes prévues aux articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile, sur la mise à prix de 130 000 euros avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes à la vente aux enchères publiques du bien,

DIT que les modalités de publicité s'effectueront à la diligence de l'avocat désigné dans les conditions prévues par les articles R 322-31 à R 322-37 du Code des Procédures Civiles d'exécution,

DESIGNE Cécile TADDEI-TAUZIN Notaire à Sainte-Maxime pour procéder aux opérations de partage,

DIT que les opérations de partage se dérouleront sous la surveillance du juge aux affaires familiales du tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN chargé des opérations de liquidation et de partage entre ex-partenaires (cabinet D à ce jour),

DIT qu'en cas d'empêchement du notaire délégué, le juge commis procédera à son remplacement par ordonnance rendue à la requête de la partie la plus diligente,

DIT qu'il appartiendra au notaire de :

- o Convoquer les parties ;
- o Fixer avec elles un calendrier comprenant les diligences devant être accomplies par chacune et la date de transmission de son projet d'état liquidatif ; ce calendrier sera communiqué par le notaire aux parties et au juge commis ;
- o Dresser, dans le délai d'un an à compter de la réception de la présente décision, un état liquidatif qui fixe la date de jouissance divise, établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir ; étant précisé que ce délai est suspendu dans les cas visés à l'article 1369 du code de procédure civile ;

ENJOINT d'ores et déjà aux parties d'apporter, dès le premier rendez-vous auprès du notaire, les pièces suivantes :

- les actes notariés de propriété pour les immeubles ;
- les comptes de gestion locative et la déclaration spéciale des revenus fonciers ;
- les actes et tout document relatif aux donations et successions ;
- la liste des comptes et avoirs avec leur domiciliation ;
- les contrats d'assurance ;
- les tableaux d'amortissement des prêts immobiliers et mobiliers ;
- une liste des crédits en cours ;
- les statuts de sociétés avec nom et adresse de l'expert-comptable.

DIT que conformément à l'article R 444-61 du code de commerce, les parties devront verser au notaire une provision à valoir sur les émoluments, frais et débours sauf bénéfice de l'aide juridictionnelle ;

DIT que les parties (sauf celle dispensée bénéficiaire de l'aide juridictionnelle) doivent chacune consigner la somme de 1 000 euros à valoir sur les émoluments, frais et débours du notaire dans le délai d'un mois à compter de ce jour, chacune des parties pouvant suppléer la carence de l'autre s'il ne consigne pas ladite somme, auprès du régisseur du tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN,

RAPPELLE que :

o Le notaire commis pourra s'adjoindre, si la valeur ou la consistance des biens le justifie, un expert choisi d'un commun accord entre les parties ou à défaut désigné par le juge commis ;

o En cas de défaillance d'un indivisaire, la procédure des articles 841-1 du code civil et 1367 du code de procédure civile est applicable ;

o Le notaire devra rendre compte des difficultés rencontrées au juge commis auprès duquel il pourra solliciter toute mesure de nature à faciliter le déroulement des opérations (ex : injonctions, astreintes, désignation d'un expert en cas de désaccord, désignation d'un représentant à la partie défaillante, conciliation en sa présence devant le juge) ;

o Si un acte de partage amiable est établi, le notaire devra en informer le juge commis qui constatera la clôture de la procédure étant rappelé que les copartageants peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable ;

o En cas de désaccord des copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier devra transmettre au juge commis un procès-verbal reprenant les dires respectifs des parties ainsi que le projet d'état liquidatif ;

o Sauf élément nouveau, les demandes ultérieurement soumises au juge du fond qui ne seraient pas fondées sur des points de désaccord mentionnés dans le rapport du juge commis encourront l'irrecevabilité en application de l'article 1374 du code de procédure civile ;

DIT qu'en cas d'empêchement, le notaire et le juge commis pourront être remplacés par simple ordonnance rendue sur requête ;

DIT qu'une copie de la présente décision sera transmise au notaire désigné qui informera sans délai le juge commis de l'acceptation de sa mission et du 1er rendez-vous fixé avec les parties ;

DIT qu'il appartiendra notamment au notaire désigné de dresser un état liquidatif établissant les comptes entre les copartageants, la masse partageable et les droits de chacun d'eux conformément aux dispositions de l'article 1368 du code de procédure civile,

RAPPELLE qu'en cas d'inertie d'un indivisaire, un représentant au copartageant défaillant pourra être désigné en application des dispositions des articles 841-1 du code civil et 1367 du code de procédure civile,

RAPPELLE que le notaire désigné devra accomplir sa mission d'après les documents et renseignements communiqués par les parties et d'après les informations qu'il peut recueillir lui-même,

DIT qu'en application de l'article 1372 du code de procédure civile, si un acte de partage amiable est établi et signé entre les parties, le notaire en informera le juge commis qui constatera la clôture de la procédure,

RAPPELLE qu'en cas de désaccord, le notaire délégué dressera un procès-verbal de dires où il consignera son projet d'état liquidatif et les contestations précises émises point par point par les parties à l'encontre de ce projet, lequel sera transmis sans délai au juge commis,

RAPPELLE que le notaire devra achever ses opérations dans le délai d'un an suivant sa désignation, sauf suspension prévue par l'article 1369 du code de procédure civile ou délai supplémentaire sollicité dans les conditions de l'article 1370 du code de procédure civile,

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1^{er} : 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 de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

Article 2 – État 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.

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

Article 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives 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 conformément à la loi 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, 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 ou des droits assimilés conformément à la loi.
L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.
Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 12 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

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, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.
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 et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente 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 service de la publicité foncière 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 recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 revêtue 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 juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

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 notifier 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 représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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.

