

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'ALENÇON séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A COURGEON (Orne) La Grande Bretonnière une propriété sur un terrain de 2 ha 20 a 95 ca.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la Société [REDACTED] Société Anonyme au capital de [REDACTED] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est à [REDACTED] [REDACTED], agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Philippe RETAILLER, membre de l'Association RETAILLER-BLANCHET-LEFEVRE-GALLOT, Avocat au Barreau d'ALENÇON, demeurant 6 rue du 49 ème Mobiles à ALENÇON (Orne).

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire :

- d'un acte reçu les 25 et 28 Juillet 2008 par Maître Jean-Fabrice HEY, Notaire à PARIS, contenant prêt par la Société [REDACTED] au profit de Monsieur [REDACTED] d'un montant de 140 000 Euros remboursable en 180 mensualités du 1^{er} Septembre 2008 au 1^{er} août 2023, au taux de 4,85 % l'an, garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 8 septembre 2008 volume 2008 V numéro 831 à la conservation des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE.

- d'un acte reçu les 24 et 30 juillet 2009 par Maître Gaëlle GERVAIS, Notaire à MORTAGNE AUX PERCHE, contenant prêt par la Société [REDACTED] au profit de Monsieur [REDACTED] d'un montant de 60 000 Euros remboursable en 120 mensualités du 21 Septembre 2009 au 21 août 2019, au taux de 5,60% l'an, garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle du 15 septembre 2009 volume 2009 V numéro 627.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP P. LESSARD G. DELACROIX N. QUERNE V. RICHARD, Huissiers de Justice à MORTAGNE AU PERCHE, en date du 26 juillet 2013, fait notifier commandement à :

- Monsieur [REDACTED], né à [REDACTED] [REDACTED] le [REDACTED] de nationalité [REDACTED] divorcé en premières noces de Madame [REDACTED] et époux en secondes noces de Madame [REDACTED] [REDACTED] demeurant [REDACTED] [REDACTED]

Observation étant faite que ledit commandement a été dénoncé à Madame [REDACTED] épouse de Monsieur [REDACTED] née à [REDACTED] [REDACTED] le [REDACTED] selon exploit de la SCP P. LESSARD G. DELACROIX N. QUERNE V. RICHARD, Huissiers de Justice à MORTAGNE AU PERCHE, en date du 26 juillet 2013.

D'avoir à payer dans les HUIT JOURS au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénoté et domicilié.

La somme de 179 778, 66 euros, se décomposant comme suit :

En ce qui concerne le prêt de 140 000 euros :

1°) - La somme de DIX MILLE QUATRE CENT QUARANTE SIX EUROS QUARANTE QUATRE CENTIMES (10 446,44 euros) au titre de neuf échéances impayées du 31 décembre 2011, 31 janvier 2012, 10 mars 2012 au 11 septembre 2012.

2°) - La somme de CENT ONZE MILLE TROIS CENT VINGT TROIS EUROS QUATRE VINGT NEUF CENTIMES (111 323,89 euros) au titre du capital restant dû au 25 septembre 2012.

3°) - La somme de CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS SOIXANTE ET UN CENTIMES (194,61 euros) montant des intérêts au taux contractuel de 4,85 % l'an des dates d'échéances impayées au 24 septembre 2012.

4°) La somme de TROIS MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT TROIS EUROS TRENTE TROIS CENTIMES (3 883,31 euros) montant des intérêts au taux contractuel de 4,85% l'an sur le principal de 121 770,33 euros du 25 septembre 2012 au 22 mai 2013 et pour MEMOIRE au taux contractuel de 4,85 % l'an jusqu'au jour du parfait paiement.

Sous total : CENT VINGT CINQ MILLE HUIT CENT QUARANTE HUIT EUROS VINGT CINQ CENTIMES (125 848 ,25 euros).

En ce qui concerne le prêt de 60 000 euros :

1°) - La somme de SIX MILLE SEPT CENT TROIS EUROS CINQUANTE CENTIMES (6 703,50 euros) au titre de dix échéances impayées du 20 décembre 2011 au 21 septembre 2012.

2°) - La somme de QUARANTE CINQ MILLE CENT SOIXANTE DIX EUROS CINQUANTE SIX CENTIMES (45 170,56 euros) au titre du capital restant dû au 25 septembre 2012.

3°) La somme de CENT QUARANTE SIX EUROS VINGT CINQ CENTIMES (146,25 euros) montant des intérêts au taux contractuel de 5,60 % l'an des dates d'échéances impayées au 24 Septembre 2012.

4°) La somme de MILLE NEUF CENT DIX EUROS DIX CENTIMES (1 910,10 euros) montant des intérêts au taux contractuel de 5,60%

l'an sur le principal de 51 874,06 euros du 25 septembre 2012 au 22 mai 2013 et pour MEMOIRE au taux contractuel de 5,60 % l'an jusqu'au jour du parfait paiement.

Sous total : CINQUANTE TROIS MILLE NEUF CENT TRENTE EUROS QUARANTE ET UN CENTIMES (53 930,41 euros).

- TOTAL SAUF MEMOIRE : CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS SOIXANTE SIX CENTIMES (179 778,66 euros).

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de MORTAGNE AU PERCHE le 9 septembre 2013 volume 2013 S numéro 22.

Par exploit de
huissier de justice à
en date du [REDACTED] la société [REDACTED] a
donné assignation à Monsieur [REDACTED] d'avoir à comparaître à
l'audience d'orientation du
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance
d'ALENCON.

DESIGNATION

A COURGEON (Orne) lieudit « La Grande Bretonnière »

Une demeure ancienne à usage d'habitation comprenant :
- au sous-sol : cave voûtée, cuisine, garage et pièces de service,
- au rez-de-chaussée : une entrée, salle avec cheminée en pierre,
salle avec cheminée à trumeau de pierre et boiseries, deux
chambres, une salle de bains et un W.C.
Grenier sur l'ensemble.

Annexes de part et d'autre : chaufferie et remise, écuries et grange.
A l'écart, une remise et une maison annexe d'une pièce avec
cheminée et étable attenante.

Cadastrée Section ZE

-numéro 17 pour une contenance de 2 ha 14 a 10 ca,

-numéro 132 pour une contenance de 06 a 85 ca,

Soit une contenance totale de 2 ha 20 a 95 ca.

Tel au surplus que ledit immeuble, existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS

1°) Aux termes de l'acte d'acquisition reçu par Maître DALET, notaire à CHARTRES le 22 juin 2006, il a été mentionné ce qui suit :

« Il est ici précisé qu'il existe sur le bien vendu une servitude d'épandage créée aux termes d'un acte reçu par le notaire « soussigné le 28 avril 2006 contenant vente par Monsieur et Madame [REDACTED], vendeurs aux présentes, au profit de Monsieur et Madame [REDACTED] des biens suivants :

« - Une maison d'habitation cadastrée section ZE numéro 131 « La Grande Bretonnière » pour une contenance de 10 ares 06 centiares.

« - et la moitié indivise d'une parcelle de terre en nature de chemin, cadastrée section ZE numéro 61 « La Grande Bretonnière » pour une contenance de 3 ares 12 centiares.

« Le texte de cette servitude est ci-après intégralement relaté :

« La maison présentement vendue cadastrée section ZE numéro 131 est raccordée à un système d'assainissement individuel comprenant :

- une fosse septique située sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 131.

- et un épandage situé partie sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 131 vendue aux présentes, et partie sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 132 restant la propriété de Monsieur et Madame [REDACTED]

« Les parties conviennent de maintenir cet état de fait pour le moment. »

« CECI EXPOSE, VENDEUR et ACQUEREUR ont convenu d'établir entre leurs deux propriétés, ci-dessus désignées, la servitude suivante :

« FONDS DOMINANT

« La parcelle située à COURGEON (61) , cadastrée section ZE numéro 131 d'une contenance de 10 ares 06 centiares, vendues aux termes des présentes. »

« FONDS SERVANT

« La parcelle située à COURGEON (61) cadastrée section ZE numéro 132 d'une contenance de 06 ares 85 centiares, restant la propriété du VENDEUR.

« Au bénéfice du fonds cadastré section ZE numéro 131 vendu aux présentes, est instituée une servitude d'épandage qui grève le fonds cadastré section ZE numéro 132 , propriété actuelle de Monsieur et Madame [REDACTED], et qui permet l'évacuation des eaux usées provenant de l'immeuble édifié sur la parcelle cadastrée ZE numéro 131 appartenant à l'ACQUEREUR, dans l'épandage situé partie sur la parcelle ZE n°131 et partie sur la parcelle ZE n°132, cette dernière parcelle, restant appartenir au VENDEUR.

« Les parties conviennent que cette servitude prendra fin à l'abandon du système d'assainissement actuel. »

« La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité. »

2°) Rappel de Servitudes

Aux termes d'un acte reçu par Maître DEBRAY, notaire à TOUROUVRE (Orne) les 12 et 16 mai 1984 publié au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE le 12 juillet 1984 volume 6241 numéro 33, contenant abandon de servitudes entre les Consorts [REDACTED] et Madame [REDACTED] née [REDACTED], propriétaire voisine, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« 1ent – sur la mitoyenneté du mur »

« Les consorts [REDACTED] abandonnent purement et simplement au profit de Madame [REDACTED] leur droit de mitoyenneté sur la portion de mur mitoyen existant actuellement entre les deux propriétés dont il s'agit. (Mur existant et prolongement du bâtiment dépendant de la propriété de Madame [REDACTED]).

« 2ent – Sur le droit au puits

« Madame [REDACTED] abandonne purement et simplement au profit des Consorts [REDACTED], le droit lui appartenant sur le puits dépendant de la propriété des Consorts [REDACTED]

« 3 ent - Sur le droit de passage

« Les Consorts [REDACTED] abandonnent purement et simplement au profit de Madame [REDACTED] le droit de passage leur appartenant dans la cour de la propriété de Madame [REDACTED]

« 4 ent – Sur le droit à la mare

« Madame [REDACTED] abandonne purement et simplement au profit des Consorts [REDACTED] le droit lui appartenant sur la mare dépendant de la propriété des Consorts [REDACTED].

« 5 ent – Sur l'ouverture de grenier

« Madame [REDACTED] s'engage à faire boucher à ses frais la porte de grenier dépendant de sa propriété et donnant sur la cour de la propriété des Consorts [REDACTED]. »

« En conséquence, elle abandonne purement et simplement tout droit de passage lui appartenant dans la cour de la propriété des Consorts [REDACTED] pour accéder à cette porte de grenier. »

« Droit de tour d'échelle

« Il est précisé entre les parties, en tant que de besoin, qu'eu égard à la situation des lieux, la propriété de Madame [REDACTED] continuera de bénéficier d'un droit légal de tour d'échelle sur la propriété des consorts [REDACTED] pour effectuer toutes réparations nécessaires à l'immeuble bâti dépendant de la propriété [REDACTED] existant en limite de la propriété [REDACTED]. »

« Par ailleurs, aux termes d'un acte reçu par Maître DEBRAY, notaire sus nommé les 12 et 16 mai 1984, il a été indiqué ce qui suit :

« 1°) Sur la propriété d'un mur de clôture

« Il existe en prolongement du corps de bâtiment présentement vendu, sur une longueur d'environ dix sept mètres, un mur de séparation entre la propriété présentement vendue et une propriété appartenant aux consorts [REDACTED]

« Le vendeur précise que ce mur dépend des présentes,

« 2°) Quant à une porte de grenier

« Il existe actuellement dans l'immeuble présentement vendu une porte de grenier donnant directement, par derrière, sur la propriété voisine appartenant aux consorts [REDACTED] cadastrée sous le numéro 17 de la section ZE.

« Aux termes d'un acte passé entre Madame [REDACTED] et les consorts [REDACTED] reçu par Maître DEBRAY, le 16 mai 1984, Madame [REDACTED] s'est engagée expressément à faire boucher, à ses frais, la porte de grenier dépendant de sa propriété et donnant sur la cour de la propriété des consorts [REDACTED]

« De convention expresse, l'acquéreur aux présente sera tenu de faire effectuer ces travaux au lieu et place de Madame [REDACTED] et aux frais personnels dudit acquéreur, dans le délai déterminé aux termes de l'acte ci-dessus énoncé, c'est-à-dire avant le 12 juillet 1984.

« 3°) Quant aux plantations

« Il existe actuellement dans la cour de l'immeuble vendu, à moins de deux mètres de la limite séparative d'avec le surplus du terrain restant appartenir au vendeur un tilleul.

« De convention expresse, cet arbre pourra subsister ; l'acquéreur ne sera pas tenu de l'abattre bien qu'il soit implanté à moins de deux mètres de la limite de propriété.

« Au pignon de la grange restant appartenir au vendeur (cadastrés sous partie du numéro 62 de la section ZE), il existe un poirier en espalier dépendant de la cour de l'immeuble présentement vendu.

« Cet arbre pourra subsister à l'avenir.

« 4°) Quant aux eaux pluviales de la grange restant au vendeur

« Les eaux pluviales de la grange restant appartenir au vendeur se déversent, par une gouttière existant en pignon de ladite grange, sur la cour de l'immeuble vendu. De convention expresse, cet écoulement des eaux pluviales pourra subsister à l'avenir.

« 5°) Quant aux canalisations d'eau

« Il existe sur la parcelle de terrain mise en indivision (section ZE numéro 61), l'entrée de l'immeuble vendu, un citerneau avec branchement d'eau,

« A partir de ce branchement, une canalisation souterraine traverse la cour de l'immeuble présentement vendu pour rejoindre un robinet de distribution existant sur l'herbage restant appartenir au vendeur (section ZE numéro 62).

« De convention expresse, ce branchement d'eau et cette canalisation souterraine pourront subsister à l'avenir, avec le droit pour le bénéficiaire d'y faire tous travaux d'entretien et de réparation, mais à charge de remettre les lieux en bon état de nivellement en cas de travaux. »

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître DALET, notaire à CHARTRES, le 22 juin 2006.

En la personne de Monsieur PELLEFIGUE, partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent en propre à Monsieur [REDACTED] susnommé pour les avoir acquis seul étant marié avec Madame [REDACTED] sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître GAUGIN, notaire à CHATEAU-GONTIER le [REDACTED] préalable à leur union célébrée à la mairie de [REDACTED] le [REDACTED] de :

Monsieur [REDACTED] et Madame Marthe [REDACTED], son épouse.

Nés, savoir :

- Monsieur à [REDACTED]
- Madame à [REDACTED]

Selon acte reçu par Maître DALET, Notaire à CHARTRES, le 22 Juin 2006 publié le 26 juillet 2006 volume 2006 P numéro 2230 au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE.

Moyennant le prix principal de 530 000 euros payé comptant et quittancé audit acte.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

SAISIE IMMOBILIÈRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{ER} — CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 — MODALITÉS DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 — 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 le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 4 — BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE 8 – 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.

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

ARTICLE 9 – 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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat 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 11 – 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 du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE 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 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

ARTICLE 26 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES 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, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, 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 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 euros).

Fait et rédigé à ALENCON, le

Par Maître Philippe RETAILLER, membre de l'Association
RETAILLER-BLANCHET - LEFEVRE-GALLOT, Avocat poursuivant

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois