DULIÈRE
Avocats
SCPA DULIÈRE - Barreau de DIEPPE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé au plus offrant et dernier enchérisseur, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de DIEPPE, siégeant au lieu ordinaire de ses audiences au Palais de Justice de DIEPPE, Square Carnot, l'immeuble dont la désignation suit :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Biens et droits immobiliers dans un ensemble immobilier édifié sur un terrain sis à DIEPPE rue Jean Ribault sans numéro et rue Thiers 15, 17 et 19 à l'angle des deux rues
Figurant au cadastre section AZ N° 134 pour 14a 65ca

Et les lots :

- 124 dans le bâtiment A au 4ème étage un appartement comprenant : Entrée, cuisine, salon/séjour, chambre, salle de bain avec water-closet, une terrasse
et les 164/10000eme dans la propriété du sol et des autres parties communes générales ;

- 45 dans le bâtiment A : une cave
et les 6/10000eme dans la propriété du sol et des autres parties communes générales ;

Règlement de copropriété et EDD selon acte reçu le 9 novembre 1973 par Me HUBERT, notaire à DIEPPE, publié à la Conservation des Hypothèques de DIEPPE le 12 novembre 1973 volume 5048 n° 26 et Modificatif du règlement de copropriété selon acte reçu le 30 janvier 1974 par Me HUBERT, notaire à DIEPPE, publié à la Conservation des Hypothèques de DIEPPE le 4 novembre 1974 volume 5174 n° 5, Modificatif de l'EDD selon acte reçu le 31 août 2021 par Me UMPIERREZ-SUAREZ, notaire à DIEPPE, publié au SFP sous les références 7604P03 2021P4364

L'immeuble sera plus amplement décrit selon procès-verbal de description qui sera établi par la SCP Sandrine GOULEY, Commissaire de Justice à DIEPPE.
Le procès-verbal de description qui sera établi sera annexé au cahier des conditions de vente par un dire d'addition à ce cahier.

DÉBITEUR SAISI

appartenant à :

©AVOVENTES.FR

CRÉANCIER POURSUIVANT

aux requête, poursuites et diligences de :

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE JEAN RIBAULT, demeurant 19 rue Thiers et 17 rue Jean Ribault 76200 DIEPPE (France), représentée par son syndic, la société IMMO DE FRANCE NORMANDIE, société anonyme à conseil d'administration au capital de 7.875.500€, immatriculée au RCS du HAVRE sous le n° 437 705 080 et dont le siège social est 124 boulevard de Strasbourg 76600 LE HAVRE et son agence à DIEPPE, 20 rue Claude Groulard, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège
par suite d'une fusion par apport du patrimoine de la société CABINET DELABOVE, SASU au capital de 7.622,45€, immatriculée au RCS de DIEPPE sous le n° 378 390 421 et dont le siège social est 20 rue Claude Groulard 76200 DIEPPE à effet au 30 juin 2024

Le Syndic est valablement habilité à engager la procédure selon procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 29 juin 2023

Ayant pour Avocat, la SCP d'Avocats DULIÈRE, Avocats au Barreau de Dieppe, demeurant 42 Boulevard du Général de Gaulle, DIEPPE (Seine-Maritime)

Laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

CHAPITRE 1ER : ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

En vertu de la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Président du Tribunal Judiciaire de DIEPPE statuant en procédure accélérée au fond (N° RG 23/00724 – N° PORTALIS DB2U-W-B7H-C74L) en date du 18 août 2023, signifié le 31 août 2023 et passé en force de chose jugée selon certificat de non-appel du 3 octobre 2023

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE JEAN RIBAULT, susnommé a, suivant exploit de la SCP Sandrine GOULEY, Commissaire de Justice à DIEPPE en date du 25 avril 2024 fait commandement à la sus nommée, de payer au CRÉANCIER POURSUIVANT ou à l'Huissier la somme totale de **DOUZE MILLE CENT QUATRE VINGT NEUF EUROS ET QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES (12.189,93€) représentant le montant des sommes dues selon décompte signifié par les présentes et précisément :**

Principal		**14.690,26€**
Intérêts au taux légal à compter du 04/04/2023 au 31/12/2023		
Taux d'intérêt légal 1er semestre 2023 2,06%		
2ème semestre 2023 4,22%		
Et majoration de 5 points soit 9,22%		**376,89€**
Article 700 CPC		**1.000,00€**
EF HL		**537,14€**
EF PAF		
Assignation	**62,70€**	
DP	**13,00€**	
Signification	**72,60€**	**148,30€**
EF saisie conservatoire		**103,67€**
Frais de la saisie immobilière		**mémoire**
Frais Maître GOULEY		**333,70€**

A déduire Acompte versé à Maître GOULEY
22/06/2023 **- 5.000,00€**

Total sauf mémoire pour les frais
Et intérêts postérieurs au 31/12/2023 **12.189,96€**
(Annexe 1)

Ce commandement précisait entre autre qu'à défaut de règlement dans le délai imparti de huit jours, la procédure de saisie à fin de vendre l'immeuble ci-dessus sera poursuivie et à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour qu'il soit statué sur les modalités de la procédure concernant les biens saisis.

Ce commandement a été publié à la diligence du CRÉANCIER POURSUIVANT au Service de la Publicité Foncière de ROUEN 1 le 20 juin 2024 avec bordereau rectificatif le 23 juillet 2024.

Il a été délivré sur cette publication une demande de renseignements du 21 juin 2024 n° 7604P01 2024F587 annexé au présent cahier des conditions de vente.
(Annexe 2).

En conséquence, il sera procédé par devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de DIEPPE à l'audience d'adjudication qu'il aura arrêtée à l'audience d'orientation à laquelle le débiteur a été assigné selon acte délivré le 14 août 2024 par la SELARL ACTAREC, Commissaire de Justice à ROUEN, dont une copie est annexée au présent cahier des conditions de la vente, à la vente de l'immeuble ci-dessus désigné aux conditions du présent cahier des charges et sous réserves des modifications qui pourraient être apportées par le Juge.
(Annexe 3)

CHAPITRE 2ÈME : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 2-1 - OCCUPATION

Ignorant les conditions d'occupation des lieux, les amateurs éventuels devront s'en assurer afin de porter leurs enchères en toute connaissance de cause.

Au cas où l'immeuble objet de la présente saisie immobilière serait occupé par son propriétaire actuel, celui-ci est tenu à l'égard de l'adjudicataire à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction conformément aux dispositions de l'article L 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L 322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi.

L'adjudicataire devra toutefois faire son affaire personnelle de l'occupation et la libération effective des lieux sans aucun recours pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de difficulté tant à l'encontre du créancier poursuivant qu'à l'encontre de son avocat.

ARTICLE 2-2 – URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges. Il s'agit d'un certificat d'urbanisme n° CU 76 217 2300689.

Le bien immobilier est situé en zone UB du PLU approuvé le 22 janvier 2014 – site patrimonial remarquable/ zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager approuvé par arrêté préfectoral du 30/11/1996 – secteur 2 A.
(Annexe 4)

DISPOSITIONS LÉGALES CONCERNANT L'IMMEUBLE MIS EN VENTE.

ARTICLE 2-3 - DROIT DE PRÉEMPTION

L'immeuble objet de la saisie-immobilière est soumis au Droit de préemption Urbain Renforcé au bénéfice de la commune.

L'adjudication doit être précédée d'une déclaration du Greffier du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Dieppe faisant connaître la date et les modalités de la vente conformément aux dispositions des articles R 213-14 et suivants du Code de l'Urbanisme et 30 jours au moins avant la date fixée pour la vente.

Le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de 30 jours à compter de l'adjudication pour informer le Greffier de sa décision de se substituer à l'adjudicataire.

La substitution ne peut intervenir qu'au prix de la dernière enchère ou de la surenchère.

La décision de se substituer à l'adjudicataire est notifiée au Greffier par lettre recommandée avec accusé de réception.

Copie de cette décision est annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée au Service de Publicité Foncière en même temps que celui-ci.

ARTICLE 2-4 - COPROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers objet du cahier des charges sont soumis aux dispositions d'un Règlement de copropriété et EDD selon acte reçu le 9 novembre 1973 par Me HUBERT, notaire à DIEPPE, publié à la Conservation des Hypothèques de DIEPPE le 12 novembre 1973 volume 5048 n° 26 et Modificatif du règlement de copropriété selon acte reçu le 30 janvier 1974 par Me HUBERT, notaire à DIEPPE, publié à la Conservation des Hypothèques de DIEPPE le 4 novembre 1974 volume 5174 n° 5, Modificatif de l'EDD selon acte reçu le 31 août 2021 par Me UMPIERREZ-SUAREZ, notaire à DIEPPE, publié au SFP sous les références 7604P03 2021P4364

Il est rappelé à l'adjudicataire que le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier s'imposent à l'acquéreur.

Pour la parfaite information de l'adjudicataire, il est précisé que le Syndic de la copropriété est la société IMMO DE FRANCE NORMANDIE ayant son agence à DIEPPE, 20 rue Claude Groulard.

Ce dernier a remis au Conseil du créancier poursuivant un état en date du 06/08/2024 conforme aux prescriptions de l'article 5 du Décret du 17 mars 1967 lequel état est annexé au présent cahier des charges.
(Annexe 5)

ARTICLE 2-5 - MENTIONS RELATIVES A LA SUPERFICIE DU LOT VENDU

Dès lors que la vente poursuivie concerne un lot ou une partie de lot d'un immeuble soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis prévu par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, il est rappelé que la superficie de la partie privative du ou des lots vendus sera établie ultérieurement par le diagnostiqueur immobilier qui sera mandaté par le CRÉANCIER POURSUIVANT lors de la description des locaux.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Il a été établi un rapport de de repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique contenant de l'amiante établi par BC2E le 11 octobre 2013. Ce document est annexé au cahier des conditions de vente.
(Annexe 6)

Il a été également établi le 20 septembre 2019 un autre rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant travaux dans les parties communes (installation de nouveaux ascenseurs) par A2Contrôle n° 2019-011-324/1 43223-1. Ce document est annexé au cahier des conditions de vente.
(Annexe 7)

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les parties communes.

Concernant les locaux privatifs il sera établi un dossier de diagnostic technique qui comprendra plusieurs rapports et états ci-après visés lesquels seront annexés au présent cahier des conditions de vente par un dire d'addition.

ARTICLE 2-6 - TERMITES

L'immeuble, objet du présent cahier des charges n'est pas compris dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de la Loi n°99-471 du 8 juin 1999.

ARTICLE 2-7 - SATURNISME

Conformément aux prescriptions des articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la Santé Publique, dès lors que l'immeuble a été construit après le 1er janvier 1949, il n'a pas été établi un constat de risque d'exposition au plomb.

ARTICLE 2-8 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 I du Code de l'Environnement, il est précisé que l'immeuble est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit le 10 octobre 2012 et approuvé le 27 juin 2022 (PPRi-Arques) couvrant les risques d'inondations, crue par débordement lent de cours d'eau, ruissellement et coulée de boue, remontées de nappes naturelles, submersion marine.

A ce titre il a été établi un état des risques naturels en date du 30 juillet 2024 à partir des informations mises à disposition par le Préfet de Seine-Maritime qui est annexé au présent cahier des conditions de vente.
(Annexe 8)

Il est communiqué pour information le rapport des risques publié par GEORISQUES du 30 juillet 2024 qui est annexé au présent cahier des conditions de vente.
(Annexe 9)

Par ailleurs, il est précisé conformément à l'article L 125-5 V du Code de l'Environnement, qu'il n'a pas été porté à la connaissance du rédacteur du cahier des conditions de vente que l'immeuble bâti, objet de la vente, ait subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles conformément à l'article L 125-2 du Code des Assurances et technologiques conformément à l'article L 128-2 du Code des Assurances.

ARTICLE 2-9 - INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ NATUREL

Le CRÉANCIER POURSUIVANT déclare qu'il n'existe pas d'installation intérieure de gaz naturel. Aucune information n'est donc communiquée à ce sujet.

ARTICLE 2-10 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il sera établi un rapport contenant diagnostic des performances énergétiques de l'immeuble, objet de la vente. Ce document sera annexé ultérieurement par une dire d'addition au cahier des conditions de vente.

ARTICLE 2-11 - INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ

Le CRÉANCIER POURSUIVANT ignore si l'installation intérieure d'électricité a été réalisée depuis moins ou plus de quinze ans. Un rapport sera établi ultérieurement et sera annexé au présent cahier des conditions de vente par un dire d'addition.

ARTICLE 2-12 - CONTRÔLE DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

L'immeuble étant raccordé aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sur la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, il n'a pas été établi le document prévu à l'article L 1331-11-1 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 2-13 - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le poursuivant déclare que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au débiteur saisi.

A titre de simples renseignements, il est ici précisé que l'immeuble appartient au débiteur saisi pour l'avoir acquis selon acte reçu le 16 novembre 2017 par Me CHAUSSADE, notaire à PACY-SUR-EURE, publié au SFP sous les références 7604P03 2017P4375

NOTA

Les énonciations qui précèdent concernant les noms des parties, la désignation du bien à vendre, l'origine de propriété, les conditions d'occupation de l'immeuble vendu et autres déclarations, ne sont données ici qu'à titre de simples renseignements, sans recours contre les vendeurs ; elles ne pourront en aucun cas engager la responsabilité de l'Avocat poursuivant la vente, rédacteur du Cahier des charges.

ARTICLE 2-14 - MISE A PRIX

Indépendamment des clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente les enchères seront poursuivies sur la mise à prix de :

- VINGT MILLE EUROS 20.000€

CHAPITRE 3ÈME : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 3-1 - 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 civile d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 3-2 - 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 3-3 - 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 3-4 - 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 3-5 - 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 3-6 - 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 3-7 - 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.

ENCHÈRES

ARTICLE 3-8 - 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 3-9 - 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 3000 euros.

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

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

ARTICLE 3-10 - 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 3-11 - 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.

VENTE

ARTICLE 3-12 - 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 3-13 - 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 ou sur le compte CARPAD 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.

Le séquestre sera rétribué selon le barème suivant :
5% de 0 € à 3.000 €
4% de 3001 € à 6.000 €
3% de 6.001 € à 20.000 €
2% de 20.001 € à 100.000 €
1% de 100.001 € à 200.000 €
0,75% au delà de 200.001 €.
Le montant de rétribution sera prélevé sur le prix d'adjudication conformément aux dispositions de l'article R 331-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Par ailleurs, l'avocat de la partie poursuivante qui établira un projet de distribution amiable et procèdera à l'ensemble des formalités jusqu'à la radiation des inscriptions recevra en outre les frais de notification et de radiation des inscriptions, une juste rémunération de ses diligences qui ne pourra être inférieure à 1.000 € HT, soit 1.196 € TTC laquelle sera prélevée sur le prix d'adjudication.

ARTICLE 3-14 - 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 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 3-15 - 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 3-16 - 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 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 3-17 - 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 3-18 - 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.

DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE 3-19 - 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 3-20 - 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 3-21 - 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 3-22 - 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 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 3-23 - 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° du code civil.

ARTICLE 3-24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er 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 3-25 - 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 3-26 - 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.

CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 3-27 - 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 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties.

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.

Ainsi fait et rédigé à Dieppe, par l'Avocat soussigné,
Le 14 août 2024

Pièces jointes au cahier des conditions de vente :

1/ Commandement de saisie-immobilière en date du 25/04/2024 du Ministère de la SCP Sandrine GOULEY
2/ Demande de renseignements du 21 juin 2024 n° 7604P01 2024F587
3/ Copie de l'assignation délivrée le 14/08/2024 au débiteur par la SELARL ACTAREC, Commissaire de Justice à ROUEN
4/ CU 76 217 2300689 31/10/2023
5/ Etat en date du 06/08/2024 conforme aux prescriptions de l'article 5 du Décret du 17 mars 1967
6/ Rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique contenant de l'amiante établi par BC2E le 11/10/2013
7/ Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant travaux dans les parties communes (installation de nouveaux ascenseurs) par A2Contrôle n° 2019-011-324/1 43223-1 du 22/11/2019
8/ Etat des risques naturels ERRIAL du 30/07/2024
9/ Rapport des risques publié par GEORISQUES du 30/07/2024
10/ Extrait du plan cadastral
11/ Extrait de la matrice cadastrale