

VENTE SUR SAISIE-IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

AFFAIRE

EOS FRANCE *es qualités* de mandataire recouvreur du fonds commun de titrisation **CREDINVEST**, Compartiment **CREDINVEST 2** représenté par la société de gestion **EUROTITRISATION**, venant aux droits du **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT**, lequel vient aux droits du **CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE**

C/

Extrait des Minutes du Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CHAMBERY, Département de la SAVOIE.

Audience d'orientation le **MARDI 13 mai 2025 à 8h30**

Mise à prix : **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000 €)**

SCP SAILLET & BOZON

Société d'Avocats

1 rue Général Ferrié – 73000 CHAMBERY

PROCEDURE DE SAISIE

SAISIE IMMOBILIERE A L'ENCONTRE DE :

©AVOVENTES.FR

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La Société **EOS FRANCE SAS** immatriculée au RCS de PARIS N° B 488 825 217, ayant son siège social sis 74 rue de la Fédération 75015 PARIS, représentée par son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, agissant es qualités de mandataire recouvreur du **fonds commun de titrisation CREDINVEST, Compartiment CREDINVEST 2 représenté par la société de gestion EUROTITRISATION**, Société Anonyme, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le n° B 352 458 368, ayant son siège social sis 12 rue James WATT Immeuble « Le Spallis » – 93200 SAINT DENIS, représentée par ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, **venant aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD)**, SA immatriculée au RCS de PARIS N° B 379 502 644, dont le nouveau siège social est sis 39, rue Mstislav Rostropovitch 75017 Paris, en vertu d'un contrat de cession de créances signé entre les parties le 29 avril 2019, **lequel CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT vient aux droits du CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE** suite à la fusion absorption de ce dernier à effet au 1er juin 2015,

Ayant pour avocat constitué la SCP SAILLET & BOZON, Société d'Avocats au Barreau de CHAMBERY, dont le siège social est situé 1 rue Général Ferrié – 73000 CHAMBERY, agissant par Maître Michel SAILLET, avocat associé, laquelle constitution emporte élection de domicile.

COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE :

Commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 29 novembre 2024 par la SAS SAGE & ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés, agissant par Maître Laure VIVARELLI, Commissaire de Justice Associée, domiciliée 1 Place de la Libération 73000 CHAMBERY.

En vertu de :

- La copie exécutoire d'un acte de vente reçu par Maître Daniel BRUNEL, Notaire à AIX LES BAINS (Savoie) en son étude 139 Rue du Casino, avec le concours de Me David BORDET, notaire à AIX-LES-BAINS (Savoie), en date du 29 décembre 2010 contenant un prêt d'un montant de 204 896 € consenti par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE à la
- Une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle en date du 29/12/2010 publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques de CHAMBERY 2^{ème} BUREAU le 20 janvier 2011 volume 2011 V n°202, en vertu dudit acte,

Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE a fait l'objet d'une fusion absorption par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT à effet au 1^{er} juin 2015.

Le projet de traité de fusion par voie de fusion simplifiée, après avoir été approuvé par le Conseil d'Administration du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT du 14 avril 2015 et par le Conseil d'Administration du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE du 22 avril 2015, a été signé le 22 avril 2015 par les Directeurs généraux des deux sociétés, puis déposé le 23 avril 2015 au greffe du tribunal de commerce de Lyon pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE sous le numéro de dépôt A2015/010737 et au greffe du tribunal de commerce de Paris pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT sous le N° de dépôt 37204.

L'opération de fusion absorption a fait l'objet d'une déclaration de régularité et de conformité. Du fait de la transmission universelle du patrimoine (TUP) en résultant de plein droit, le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT vient aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE.

Le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT a cédé sa créance au fonds commun de Titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2 représenté par la société de gestion EUROTITRISATION et agissant par la société EOS France es qualités de mandataire recouvreur, conformément aux dispositions des articles L 214-169 à L 214-175 du code monétaire et financier, par acte de cession de créances en date du 29 avril 2019.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Pour avoir paiement de :

La somme de 286.217,69 € en principal, frais échus, intérêts échus au 14/11/2024, outre intérêts moratoires au taux de 4,10 %, selon détail ci-après :

PRINCIPAL au 01/04/2016 : 239.449,82 €

- Echéances impayées : 25.825,53 €
- Capital restant dû : 199.648,87 €
- Indemnité de résiliation 7 % : 13.975,42 €

INTERETS ECHUS au 13/11/2024 : 46.298,23 €

- Sur échéances impayées : 5.302,95 €
- Sur capital restant dû : 40.995,28 €

FRAIS ECHUS : 469,64 €

- Commandement aux fins de saisie vente du 4/03/2019 : 396,96 €
- Commandement aux fins de saisie vente du 14/02/2024 : 72,68 €

Taux des intérêts moratoires : 4,10 %

PUBLICATION DU COMMANDEMENT :

Le commandement de payer valant saisie a été publié au Service de la Publicité Foncière de CHAMBERY le 20 janvier 2025, volume 7304P02 2025 S N°8.

ASSIGNATION A COMPARAITRE :

La débitrice a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CHAMBERY (73) du MARDI 13 mai 2025 à 8 H 30, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du code des procédures civiles d'exécution.

Lors de l'audience d'orientation, le Juge vérifiera que les conditions des articles L311-2, L311-4 et L311-6 du code des procédures civiles d'exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

DECOMPTE DES SOMMES DUES AU CREANCIER POURSUIVANT :

En application des dispositions de l'article R 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, le décompte en principal, frais et intérêts échus et indication du taux des intérêts moratoires se présente comme suit :

La somme de 286.217,69 € en principal, frais échus, intérêts échus au 14/11/2024, outre intérêts moratoires au taux de 4,10 %, selon détail ci-après :

PRINCIPAL au 01/04/2016 : 239.449,82 €

- Echéances impayées : 25.825,53 €
- Capital restant dû : 199.648,87 €
- Indemnité de résiliation 7 % : 13.975,42 €

INTERETS ECHUS au 13/11/2024 : 46.298,23 €

- Sur échéances impayées : 5.302,95 €
- Sur capital restant dû : 40.995,28 €

FRAIS ECHUS : 469,64 €

- Commandement aux fins de saisie vente du 4/03/2019 : 396,96 €
- Commandement aux fins de saisie vente du 14/02/2024 : 72,68 €

Taux des intérêts moratoires : 4,10 %

DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS

Dans la commune de BRISON SAINT INNOCENT (SAVOIE) 2 chemin du Lavoir, une parcelle de terrain cadastrée section C N° 3012 d'une contenance de 9a 5ca, comprenant une maison à usage d'habitation et deux appartement accolés à la maison, ne formant qu'un bloc en forme de « L », et à l'extérieur deux celliers et un Carport.

La parcelle cadastrée section C N° 3012 provient de la réunion des parcelles cadastrées section C N° 1227, 1965 et 2951 selon procès-verbal du cadastre N°1208 F en date du 23/05/2012 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY le 23/05/2012 volume 7304P02 2012P3434, dont une copie est annexée aux présentes.

Pour de plus amples renseignements, les éventuels acquéreurs se reporteront au procès-verbal de description des lieux dressé le 17 janvier 2025 par Maître Laure VIVARELLI, Commissaire de Justice à CHAMBERY, membre de la SAS SAGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice associés, et autres pièces annexées au présent cahier des conditions de vente.

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

Le procès-verbal de description des lieux a été établi le 17 janvier 2025 par Maître Laure VIVARELLI, Commissaire de Justice à Chambéry (73000), domiciliée 1 place de la Libération, membre de la SAS SAGE ET ASSOCIES, Commissaires de Justice associés.

Le Commissaire de Justice décrit :

Le bien immobilier objet du procès-verbal de description, comprend une maison d'habitation et deux appartements accolés à la maison, ne formant qu'un seul bloc en forme de « L ».

Une maison de type T3 comprenant au rez-de-chaussée un hall d'entrée, une pièce principale avec coin cuisine, une salle de bains, à l'étage un palier, deux chambres dont une avec un coin salle de bains.

A l'extérieur, deux celliers et un carport.

Un appartement de type T2 comprenant au rez-de-chaussée une pièce principale avec coin cuisine, un WC et à l'étage, une chambre avec coin salle d'eau.

Un appartement de type T3 comprenant au rez-de-chaussée une pièce principale et à l'étage, deux chambres.

Je note que la saisie concerne uniquement la parcelle section C3012 et non pas les parcelles section C1230 et C1966.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R 322-10 du code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- la copie de l'assignation délivrée au débiteur ;
- un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière.

Il est joint en outre le procès-verbal de description des lieux établi le 17 janvier 2025 par Maître Laure VIVARELLI, Commissaire de Justice membre de la SAS SAGE ET ASSOCIES, Commissaire de Justice associés comprenant en annexe :

- Le rapport du SPANC
- Le dossier de diagnostics techniques immobiliers comportant :
 1. Un diagnostic de performance énergétique.
 2. Un état des risques et pollutions
 3. Une attestation de surface habitable de l'appartement de type T2

BAUX - CONDITIONS D'OCCUPATION

Le procès-verbal de description du Commissaire de Justice précise :

Le bien immobilier objet du procès-verbal de description, est un bien composé d'une maison et de deux appartements.

Une maison de type T3 est louée et occupée par [redacted] est présente et me laisse pénétrer dans les lieux.

Un appartement de type studio est loué par la : [redacted] Je note que le locataire a laissé la clé à [redacted] pour m'ouvrir l'appartement.

Un appartement de type T3 est entièrement en cours de rénovation. [redacted] me fera parvenir les baux ultérieurement.

Les baux n'ont pas été communiqués par le gérant de la [redacted] au jour de la rédaction du cahier des conditions de vente.

SYNDIC

Sans objet. Le bien n'est pas en copropriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acte de vente reçu par Maître Daniel BRUNEL, Notaire à AIX LES BAINS (Savoie) en date du 29 décembre 2010, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY le 20/01/2011 volume 7304P02 2011P489.

Lesquels biens et droits immobiliers sont nommés ci-après « L'immeuble ».

SERVITUDES

Le bien saisi est grevé de plusieurs servitudes au sein d'actes notariés publiés au Service de la Publicité Foncière de Chambéry qui sont joints en annexe aux présentes :

- Acte de vente reçu le 23/09/2008 par Maître Isabelle ROCHER, notaire à ALBY-SUR-CHERAN (Savoie) publié le 7/11/2008 au Service de la Publicité Foncière de Chambéry volume 7304P02 2008 P 6606.

- Acte de vente reçu le 29 décembre 2010 par Maître Daniel BRUNEL, Notaire à AIX LES BAINS (Savoie), publié le 20/01/2011 au Service de la Publicité Foncière de Chambéry volume 7304P02 2011 P 489.
- Acte de vente et servitudes reçu le 20/07/2023 en la forme administrative au siège communautaire à AIX LES BAINS (Savoie) par le Président de la communauté d'agglomération de GRAND-LAC – COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION, publié le 20/09/2023 au Service de la Publicité Foncière de Chambéry volume 7304P02 2023 P 22722.

Au surplus, il est renvoyé aux dispositions de l'article 7 des conditions générales ci-dessous énoncées.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

Toutefois il est joint le certificat d'urbanisme d'information délivré par le maire de la commune de BRISON SAINT INNOCENT le 5/03/2019.

ASSAINISSEMENT

Le rapport de contrôle du Service des Eaux de « Grand Lac Communauté d'Agglomérations » établi le 17 janvier 2025 annexé au procès-verbal de description du Commissaire de Justice, dispose que l'installation est conforme, mais que le contrôle n'a pas permis de connaître l'exutoire des cheneaux de la maison.

VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Si le Juge de l'Exécution autorise la vente amiable, les dispositions des articles L 322-1, L 322-3, L 322-4 et L 322-14 du code des procédures civiles d'exécution, du Titre II de la partie réglementaire du même code et des conditions générales du présent cahier des conditions de vente sont applicables.

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

Si la vente forcée est ordonnée par le Juge de l'Exécution, les dispositions des articles L 322-1, L 322-5 à L 322-13, L 322-14 du code des procédures civiles d'exécution, du Titre II de la partie réglementaire du même code et des conditions générales du présent cahier des conditions de vente sont applicables.

Mise à prix

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en :

☞ UN LOT

☞ sur la mise à prix de **DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000 €)** fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

Le prix de vente amiable ou de vente forcée sera réparti conformément aux dispositions du Code des procédures civiles d'exécution relatives à la saisie immobilière et à l'article 25 des conditions générales ci-dessous énoncées.

EMOLUMENTS FRAIS ET DEBOURS

Il est fait application du nouveau tarif de postulation des avocats en matière de saisie immobilière issu de la loi N°2015-990 du 6 août 2015 et ses décrets et arrêtés d'application.

L'article 10 de la loi N°71-1130 du 31 décembre 1971 modifié.

La loi N°215-900 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,

Le décret N°2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès aux droits et à la justice,

Le décret N°2017-862 du 9 mai 2017 relatif aux tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûretés judiciaires,

L'arrêté du 6 juillet 2017 fixant les tarifs réglementés de postulation des avocats en matière de saisie immobilière, de partage, de licitation et de sûreté judiciaire,

Lesquels textes, hormis l'article 10 de la loi N°71-1130 du 31 décembre 1971, ont été codifiés dans le code de commerce aux articles L 444-1 à L 444-7, R 444-1 à R 444-16 et R 444-71 à R444-77, Le tableau 6 annexé à l'article R444-3 du code de commerce, A444-187 à A444-193, A444-200 à A444-202 et A663-28 auquel renvoie l'article A444-192.

CONDITIONS GENERALES

Sont applicables les dispositions ci-après énoncées du cahier des conditions de vente sur saisie immobilière arrêtées selon annexe 1 de l'article 12 du règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat, par décision du Conseil National des Barreaux du 13 février 2019 publiée au JORF n°0056 du 7 mars 2019 :

Chapitre Ier - Dispositions générales

Article 1er - 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

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix. 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 - Etat 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. En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen. 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 - Prémption et droits assimilés

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi. Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 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.

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, 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. En cas de surenchère, la caution

bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère. Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, 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. La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant. 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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier. 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, 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 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 du barreau de l'avocat postulant 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 séquestrée 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 de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution. Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier. 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 des articles 1347 et suivants du code civil.

Article 16 - 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, 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de 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 juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, 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 à 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 service de la publicité foncière 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- 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. 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 revêtu 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

Le séquestre ou 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 24 - Paiement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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. Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 - Election 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 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 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 1er 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.

* * *

Ainsi fait et dressé par la SCP SAILLET & BOZON, Société d'Avocats au Barreau de CHAMBERY,

Avocat du créancier poursuivant,

A CHAMBERY, le 21 mars 2025



Maître Michel SAILLET, avocat

PIECES ANNEXES

- Copie de l'assignation signifiée à la
- Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement.
- Procès-verbal de description des lieux comprenant en annexe :
 - Rapport du SPANC
 - Dossier de diagnostics techniques immobiliers
- Extrait de matrice cadastrale avec plan
- Etat hypothécaire hors formalité
- PV N° 1208 du Centre des Impôts Fonciers de changement de numérotage de parcelles
- Certificat d'urbanisme
- Acte de vente du 23/09/2008 publié le 7/11/2008 au SPF de Chambéry volume 7304P02 2008 P 6606.
- Acte de vente du 29 décembre 2010 publié le 20/01/2011 au SPF de Chambéry volume 7304P02 2011 P 489.
- Acte de vente et servitudes du 20/07/2023 publié le 20/09/2023 au SPF de Chambéry volume 7304P02 2023 P 22722.