TRIBUNAL JUDICIAIRE D'ORLÉANS
Juge de l'Exécution – Saisies immobilières
Audience d'orientation du 21 juin 2024 à 14 heures 00

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le **Tribunal Judiciaire d'ORLÉANS**, siégeant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en **un seul lot d'enchères** :

Sur la commune de **MARCILLY EN VILLETTE (45240) – Rue des Vignes, La Chaise**

Un **ENTREPÔT INDUSTRIEL** comprenant :

- Au rez-de-chaussée : bureau, cuisine, local 1, local 2, WC
- Au premier étage : grenier

Le tout cadastré **section BB numéro 222**, lieudit « rue des Vignes » pour 14a 02ca.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATION ÉTANT ICI FAITE qu'il résulte du procès-verbal de description dressé par Maître Carole DOUCET, Commissaire de Justice à ORLÉANS (45), en date du 5 mars 2024, que la description actuelle est la suivante :

Au 45 rue des Vignes – La Chaise – 45240 MARCILLY-EN-VILLETTE

Bâtiment pour partie à usage industriel et pour partie de bureau, comprenant :

- bureau
- pièce contiguë au bureau (pièce 1)
- pièce à usage de cuisine (pièce 2)
- WC
- vestiaire rangement
- partie stockage
- petit local de rangement (pièce 3)
- pièce 4
- sur la quasi-totalité de la partie stockage : greniers et mezzanines avec accès par un escalier type escalier de meunier métallique.

Observations étant ici faites qu'il ressort de l'acte d'acquisition en date du 4 août 2017 publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ORLÉANS, le 1er septembre 2017, 4504P02 volume 2017 P, numéro 3449 :

- Que l'immeuble vendu n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert

- Que ledit immeuble ayant été édifié sur une parcelle formant le lot numéro 4 du lotissement à usage d'activité agricole, il est précisé que :

  - *la création du lotissement n'était assortie d'aucun cahier des charges*
  - *les pièces constitutives du lotissement dont l'arrêté l'autorisant en date du 20 décembre 1982 ont été déposées au rang des minutes de Maître Christian PIEDON, Notaire à LA FERTE SAINT AUBIN (45), le 15 décembre 1984 et publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ORLEANS le 18 janvier 1985 Volume 2217 n° 6*
  - *que l'immeuble objet des présentes se situe dans une commune disposant d'un plan local d'urbanisme approuvé le 20 mai 2011 et modifié le 30 avril 2013*
  - *que par suite et par application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement a cessé d'être applicable. Cependant, les règles de nature non réglementaire comme celles régissant les rapports entre colotis et la gestion des parties communes demeurent applicables.*
    Précision toutefois faite que toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de

restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble contenue dans le cahier des charges non approuvé d'un lotissement cesse de produire ses effets s'il n'est pas publié au service de la publicité foncière compétent avant le 24 mars 2019.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet :

- d'un dépôt des pièces constitutives du lotissement dont l'arrêté l'autorisant en date du 20 décembre 1982 au rang des minutes de Maître Christian PIEDON, Notaire à LA FERTE SAINT AUBIN (45), le 15 décembre 1984 et publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ORLEANS le 18 janvier 1985 Volume 2217 n° 6

  Rappels faits :

  - *que l'immeuble objet des présentes se situe dans une commune disposant d'un plan local d'urbanisme approuvé le 20 mai 2011 et modifié le 30 avril 2013*
  - *que par suite et par application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement a cessé d'être applicable. Cependant, les règles de nature non réglementaire comme celles régissant les rapports entre colotis et la gestion des parties communes demeurent applicables.*
    Précision toutefois faite que toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble contenue dans le cahier des charges non approuvé d'un lotissement cesse de produire ses effets s'il n'est pas publié au service de la publicité foncière compétent avant le 24 mars 2019.

- d'un procès-verbal de remaniement publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ORLEANS le 10 décembre 2009 Volume 2009 P n° 4407.

MISE À PRIX : 36.000,00 euros

(TRENTE-SIX MILLE EUROS)

(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

Saisis aux requêtes, poursuites et diligences de :

La Société EOS FRANCE, Société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 488 825 217, dont le siège social est *sis* 74, rue de la Fédération – 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège**, agissant en vertu d'une lettre de désignation en date du 23 décembre 2022 en qualité de représentant-recouvreur du Fonds Commun de Titrisation FEDINVEST, représenté par la Société FRANCE TITRISATION**, Société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531, dont le siège social est *sis* 1 Boulevard Haussmann – 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Le Fonds Commun de Titrisation FEDINVEST, représenté par la Société FRANCE TITRISATION, venant aux droits de la **CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE**, Société coopérative à capital et personnels variables, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOURGES sous le numéro 398 824 714, dont le siège social est *sis* 8 Allée Samuel Paty – 18920 BOURGES CEDEX 9, en vertu d'un acte de cession de créances en date du 1er décembre 2022

Ayant pour avocat constitué **Maître Christophe ROUICHI,** Avocat au Barreau d'ORLÉANS, **Avocat Associé de la SELARL MALLET-GIRY ROUICHI,** demeurant 60 rue de la Bretonnerie – 45000 ORLÉANS – Tél. : 02.38.54.55.72 – cabinet @avocats-dmgr.fr, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Et pour avocat plaidant, **Maître Myriam CALESTROUPAT**, Avocat au Barreau de la SEINE SAINT-DENIS, Avocat Associé de de la SCPA CALESTROUPAT – THOMAS & ASSOCIÉS, demeurant 8 ter Boulevard Henri Barbusse – 93100 MONTREUIL – Palais BOBIGNY PB 186 – Tél. : 01.48.58.17.06 – saisies.immobilieres@fgtavocats.com

<u>À l'encontre de</u> :

©AVOVENTES.FR

<u>DÉBITRICE SAISIE</u>

<u>Suivant</u> :

- Commandement de payer valant saisie immobilière signifié par Maître Carole DOUCET, Commissaire de Justice à ORLÉANS (45), à , le 12 janvier 2024 et publié au 1er bureau du Service de la Publicité Foncière d'ORLÉANS le 21 février 2024 sous les références Volume 2024 S n° 18

<u>En vertu et pour l'exécution de</u> :

- **De la copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Morgane MONNIER, Notaire Associé à CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE (45), en date 4 août 2017**, contenant vente au profit de la société dénommée et prêt immobilier consenti par la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE, aux droits de laquelle vient **la Société EOS FRANCE, *ès* qualité de représentant-recouvreur du Fonds Commun de Titrisation FEDINVEST, représenté par la Société FRANCE TITRISATION** :

  - Prêt n° 00000.719.483 d'un montant en principal de 174.900,00 euros, outre frais et intérêts conventionnels au taux fixe, hors assurance, de 2,36 % l'an

    Ledit prêt étant garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière d'ORLÉANS 2, le 1er septembre 2017, sous les références 4504P02 Volume 2017 V n° 1654 et d'une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière d'ORLÉANS 2, le 1er septembre 2017, sous les références 4504P02 Volume 2017 V n° 1655.

- **Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution**.

<u>Pour avoir paiement des sommes suivantes</u> :

La somme de 179.109,77 € (*cent soixante-dix-neuf mille cent neuf euros et soixante-dix-sept centimes*) arrêtée au 20 décembre 2023, outre intérêts postérieurs au taux contractuel de 2,36 % l'an dus à compter du 21 décembre 2023 jusqu'à parfait paiement, se décomposant comme suit selon décompte en date du 20 décembre 2023 :

Capital restant dû au 13.04.2022	141 134,74 €
Echéances impayées au 13.04.2022	13 099,22 €
Intérêts échus au 13.04.2022 au taux contractuel de 2,36 % sur échéances impayées	6 099,86 €
Intérêts de retard au 13.04.2022 au taux de 2,36 % + 5,00 % complément taux sur échéances impayées	1 243,36 €
Intérêts courus du 05.04.2022 au 13.04.2022 au taux contractuel de 2,36 % sur capital	74,02 €
Intérêts de retard du 13.04.2022 au 30.06.2022 sur principal (CRD + échéances impayées) au taux de 2,36 %	777,85 €
Intérêts de retard du 01.07.2022 au 20.12.2023 sur le principal (CRD + échéances impayées) au taux de 2,36 %	5 365,14 €
Intérêts de retard à compter du 21.12.2023 sur le principal (CRD + échéances impayées) jusqu'au parfait paiement au taux de 2,36 %	Mémoire
Indemnité forfaitaire	11 315,58 €
TOTAL AU 20.12.2023 SAUF MEMOIRE, ERREUR OU OMISSION	**179 109,77 €**

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

Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures civiles d'exécution, à savoir :

- La constitution de **Maître Christophe ROUICHI**, avocat constitué pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés ;

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

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

- L'avertissement que la débitrice doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, la débitrice sera assignée à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'ORLÉANS pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

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

- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard de la débitrice à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 1er bureau du Service de la Publicité Foncière d'ORLÉANS ;

- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que la débitrice en est séquestre ;

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

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

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

- L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire d'ORLÉANS siégeant 44 rue de la Bretonnerie – 45000 ORLÉANS ;

- L'indication que la débitrice qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle si elle remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et les décrets n° 91-1266 du 19 décembre 1991 et n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de la loi précitée ;

- L'indication que, si la débitrice est une personne physique, et qu'elle s'estime en situation de surendettement, elle a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.

Étant mentionné que :

- **L'assignation a été délivrée à la société dénommée** suivant exploit de Maître Carole DOUCET, Commissaire de Justice à ORLÉANS (45), en date du 15 avril 2024 afin de comparaître à l'**audience d'orientation du 21 juin 2024 à 14 heures 00** tenue devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'ORLÉANS.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de d'ORLÉANS, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers désignés comme suit au commandement de payer valant saisie sus indiqué :

Sur la commune de **MARCILLY EN VILLETTE (45240) – Rue des Vignes, La Chaise**

Un **ENTREPÔT INDUSTRIEL** comprenant :

- Au rez-de-chaussée : bureau, cuisine, local 1, local 2, WC
- Au premier étage : grenier

Le tout cadastré **section BB numéro 222**, lieudit « rue des Vignes » pour 14a 02ca.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATION ÉTANT ICI FAITE qu'il résulte du procès-verbal de description dressé par Maître Carole DOUCET, Commissaire de Justice à ORLÉANS (45), en date du 5 mars 2024, que la description actuelle est la suivante :

Au 45 rue des Vignes – La Chaise – 45240 MARCILLY-EN-VILLETTE

Bâtiment pour partie à usage industriel et pour partie de bureau, comprenant :

- bureau
- pièce contiguë au bureau (pièce 1)
- pièce à usage de cuisine (pièce 2)
- WC
- vestiaire rangement
- partie stockage
- petit local de rangement (pièce 3)
- pièce 4
- sur la quasi-totalité de la partie stockage : greniers et mezzanines avec accès par un escalier type escalier de meunier métallique.

Observations étant ici faites qu'il ressort de l'acte d'acquisition en date du 4 août 2017 publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ORLÉANS, le 1er septembre 2017, 4504P02 volume 2017 P, numéro 3449 :

- Que l'immeuble vendu n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert

- Que ledit immeuble ayant été édifié sur une parcelle formant le lot numéro 4 du lotissement à usage d'activité agricole, il est précisé que :

  - *la création du lotissement n'était assortie d'aucun cahier des charges*
  - *les pièces constitutives du lotissement dont l'arrêté l'autorisant en date du 20 décembre 1982 ont été déposées au rang des minutes de Maître Christian PIEDON, Notaire à LA FERTE SAINT AUBIN (45), le 15 décembre 1984 et publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ORLEANS le 18 janvier 1985 Volume 2217 n° 6*
  - *que l'immeuble objet des présentes se situe dans une commune disposant d'un plan local d'urbanisme approuvé le 20 mai 2011 et modifié le 30 avril 2013*
  - *que par suite et par application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement a cessé d'être applicable. Cependant, les règles de nature non réglementaire comme celles régissant les rapports entre colotis et la gestion des parties communes demeurent applicables.*
    Précision toutefois faite que toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de

restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble contenue dans le cahier des charges non approuvé d'un lotissement cesse de produire ses effets s'il n'est pas publié au service de la publicité foncière compétent avant le 24 mars 2019.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet :

- d'un dépôt des pièces constitutives du lotissement dont l'arrêté l'autorisant en date du 20 décembre 1982 au rang des minutes de Maître Christian PIEDON, Notaire à LA FERTE SAINT AUBIN (45), le 15 décembre 1984 et publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ORLEANS le 18 janvier 1985 Volume 2217 n° 6

  Rappels faits :

  - *que l'immeuble objet des présentes se situe dans une commune disposant d'un plan local d'urbanisme approuvé le 20 mai 2011 et modifié le 30 avril 2013*
  - *que par suite et par application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement a cessé d'être applicable. Cependant, les règles de nature non réglementaire comme celles régissant les rapports entre colotis et la gestion des parties communes demeurent applicables.*
    Précision toutefois faite que toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble contenue dans le cahier des charges non approuvé d'un lotissement cesse de produire ses effets s'il n'est pas publié au service de la publicité foncière compétent avant le 24 mars 2019.

- d'un procès-verbal de remaniement publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ORLEANS le 10 décembre 2009 Volume 2009 P n° 4407, dont extrait ci-dessous :

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

6498-DIR-SD

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TABLE DIRECTE DE CHANGEMENT
DE NUMÉROTAGE PARCELLAIRE
- Remaniement du cadastre -

SECTION AD

COMMUNE : 193 MARCILLY-EN-VILLETTE
JO 81075 00006 NUMERO DE SOUS-ETAT : 00072

SITUATION ANCIENNE					SITUATION NOUVELLE					
DR	N° PLAN	SURFACE ha	a	ca		N° PLAN	SURFACE ha	a	ca	
	0323	00000	13	56	BB	0230		13	56	694
	0324	00000	00	25	BB	0231		00	25	695
	0326	00000	01	06	BB	0227		01	06	696
	0335	00000	02	39	BB	0196		02	39	697
	0336	00000	08	48	BB	0219		08	48	698
	0337	00000	08	64	BB	0220		08	64	699
	0347	00000	13	76	BB	0228		13	76	700
	0348	00000	10	95	BB	0225		10	95	701
	0349	00000	01	19	BB	0226		01	19	702
	0350	00000	30	00	BB	0204		30	00	703

72

<u>Étant expressément précisé que</u> :

- Suivant procès-verbal de description en date du 5 mars 2024, Maître Carole DOUCET, Commissaire de Justice à ORLÉANS (45), a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers saisis, ledit procès-verbal de description étant ci-après intégralement annexé.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent **la société dénommée** par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la société dénommée aux termes d'un acte de vente reçu par **Maître Morgane MONNIER, Notaire Associé à CHATEAUNEUF SUR LOIRE (45), en date du 4 août 2017**, publié au Service de la Publicité Foncière d'**ORLÉANS 2, le 1er septembre 2017, 4504P02 volume 2017 P, numéro 3449.**

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière :

ORIGINES ANTÉRIEURES

Effet relatif - 1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître MENEAU, notaire à LA FERTE SAINT AUBIN, le 07 septembre 2006, publié au service de la publicité foncière d'ORLEANS 2, le 09 octobre 2006 volume 2006P numéro 4557.

2°) Attestation rectificative aux termes d'un acte reçu par Maître MENEAU, notaire à LA FERTE SAINT AUBIN, le 24 novembre 2006, publié au service de la publicité foncière d'ORLEANS 2, le 27 novembre 2006 volume 2006P numéro 5374

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L. 322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que l'*adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.*

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Il ressort de l'examen du procès-verbal descriptif dressé par Maître Carole DOUCET, Commissaire de Justice à ORLÉANS (45), en date du 5 mars 2024 que les biens et droits immobiliers saisis sont actuellement loués et occupés par la société en vertu d'un contrat de bail commercial en date du 1er septembre 2017.

La locataire déclare que le loyer mensuel actuel serait de 1.200,00 € TTC / mois.

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL – CONGES - RENOUVELLEMENT

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9) années** entières et consécutives à compter du **1er septembre 2017** pour se terminer le **31 août 2026.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.
Pour cela, le preneur devra donner congé au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.
Conformément aux dispositions de l'article L145-9 du code de commerce, le bailleur devra, dans ce cas, donner congé au preneur par acte extrajudiciaire.

Le congé doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se prolonge tacitement au-delà du terme contractuel et, un nouveau congé doit être donné pour le dernier jour du trimestre civil, tout en respectant un préavis de six mois.

En période de tacite prorogation du bail, le congé devra être donné par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

A défaut de congé, conformément à l'article L145-10 du code de commerce, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande auprès du bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part du bailleur, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

[...]

6-1- Loyer

Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer principal annuel de DOUZE MILLE EUROS (12 000 euros)**.

Ce loyer s'entend H.T.

Le Bailleur s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée du loyer ci-dessus.

La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Ledit bail est ci-après intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente.

CLAUSES ET CONDITIONS SPÉCIALES

I. ÉTAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'adjudicataire devra se reporter aux diagnostics ci-après intégralement annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L. 1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant le 1er janvier 1949 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

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

II. INFORMATION SUR LES DÉTECTEURS DE FUMÉE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L. 129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

> *« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.*

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 art. 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication ».

- de l'article R129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

— détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;

— émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

III. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques a été établi et est ci-après intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ledit dossier de diagnostics techniques comprend :

- dossier technique amiante
- attestation de surface habitable
- diagnostic de performance énergétique (DPE)

- état des risques et pollutions (ERP)

La surface habitable totale est de **40,98 m²**.

La surface au sol total est de 274,76 m².

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Bureau	12,96	12,96	
Rez de chaussée - Vestiaire	3,28	3,28	
Rez de chaussée - Wc	1,87	1,87	
Rez de chaussée - Pièce 1	16,86	16,86	
Rez de chaussée - Pièce 2	6,01	6,01	
Rez de chaussée - Pièce 3	0	2,37	
Rez de chaussée - Pièce 4	0	2,72	
Rez de chaussée - Réserve	0	103,73	
Combles - Grenier 1	0	38,57	
Combles - Grenier 2	0	38,72	
Combles - Mezzanine 1	0	23,71	
Combles - Mezzanine 2 et 3	0	23,96	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale : 40,98 m² (quarante mètres carrés quatre-vingt-dix-huit)
Surface au sol totale : 274,76 m² (deux cent soixante-quatorze mètres carrés soixante-seize)

* * *
*

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

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

<u>À CE TITRE, SONT CI-APRÈS INTÉGRALEMENT ANNEXÉS AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS</u> :

- Le certificat d'urbanisme n° CU 045 193 23 F0058 (DPU simple) en date du 27 décembre 2023 ;
- Le relevé de propriété ;
- L'extrait cadastral modèle 1 ;

- L'extrait du plan cadastral ;

- Le plan de situation ;

- Le dossier de diagnostics techniques, lequel comprend :

    - dossier technique amiante
    - attestation de surface habitable
    - diagnostic de performance énergétique (DPE)
    - état des risques et pollutions (ERP)

IV. COPROPRIÉTÉ

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars l967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

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

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

À défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des

copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

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

CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE I^er – 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.

À 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.

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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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 civile 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, saut 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 Judiciaire 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 judiciaire 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

À 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 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 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 de 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 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 primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'Article 1347 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du code civil, 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 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 :

- de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- 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.

À 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 au frais de l'acquéreur.

À 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 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.
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 soir, 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 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 copropriétés 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 passée 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 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 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 – 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 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 par 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.

ARTICLE 29 - DISTRIBUTION DU PRIX - RÉMUNERATION DE L'AVOCAT RÉPARTITEUR

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 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A. 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R. 663-30-2ème alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A. 663-28 du code de Commerce) :

- 4,232 % sur la tranche de 0 à 15.000 €
- 3,292 % sur la tranche de 15.001 € à 50.000 €
- 2,351 % sur la tranche de 50.001 € à 150.000 €
- 1,411 % sur la tranche de 150.001 € à 300.000 €
- 0,705 % au-delà de 300.000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

ARTICLE 30 – MISE À PRIX

L'adjudication aura lieu en un seul lot, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'ORLÉANS, sur la mise à prix ci-après, à savoir :

MISE À PRIX : 36.000,00 euros

(TRENTE-SIX MILLE EUROS)

(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

ANNEXES INTÉGRALEMENT JOINTES
AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

⇨ Procès-verbal de description dressé par Maître Carole DOUCET, Commissaire de Justice à ORLÉANS (45), en date du 5 mars 2024

⇨ Bail commercial en date du 1er septembre 2017

⇨ Dossier de diagnostics immobiliers comprenant :

- dossier technique amiante
- attestation de surface habitable
- diagnostic de performance énergétique (DPE)
- état des risques et pollutions (ERP)

- ⇨ Certificat d'urbanisme n° CU 045 193 23 F0058 (DPU simple) en date du 27 décembre 2023
- ⇨ Dépôt des pièces constitutives du lotissement dont l'arrêté l'autorisant en date du 20 décembre 1982 au rang des minutes de Maître Christian PIEDON, Notaire à LA FERTE SAINT AUBIN (45), le 15 décembre 1984 et publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ORLEANS le 18 janvier 1985 Volume 2217 n° 6
- ⇨ Relevé de propriété
- ⇨ Extrait modèle 1
- ⇨ Extrait du plan cadastral ;
- ⇨ Plan de situation
- ⇨ Commandement de payer valant saisie immobilière en date du 12 janvier 2024
- ⇨ Etat hypothécaire initial et l'état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie

Ainsi fait et dressé par Maître Christophe ROUICHI, Avocat au Barreau d'ORLÉANS, Avocat Associé de la SELARL MALLET-GIRY ROUICHI, demeurant 60 rue de la Bretonnerie – 45000 ORLÉANS, lequel est constitué sur la présente poursuite de vente et ses suites.

À ORLÉANS,
Le

Maître Christophe ROUICHI