

**SCP MOINS**  
7 Avenue Aristide Briand  
**15000 AURILLAC**  
Tél: 04.71.48.22.30  
Fax: 04.71.48.98.93

**COPIE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Le présent cahier des conditions de vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend les conditions particulières (I) et des dispositions applicables au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses et conditions particulières sont plus précises, plus restrictives plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation, pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

### **I. CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

Auxquelles sera adjugé à l'audience du juge de l'exécution du tribunal judiciaire d'AURILLAC, sis Palais de justice, 22, place du Square, le bien et droits immobiliers ci-après désignés, en 1 seul lot :

**Sur la commune de SAINT-FLOUR (15100),**

#### **LA PLEINE PROPRIETE :**

**D'un immeuble sis 11, rue du Pont Vieux 15100 SAINT-FLOUR, figurant au plan cadastral de ladite commune sous les références suivantes :**

Section	N°	Lieudit	Contenance
AS	152	2, rue des Cordeliers	00 ha 03 a 00 ca

**En un seul lot d'enchère sur la mise à prix de 18 000,00€ (DIX-HUIT MILLE EUROS)**

Saisis aux requêtes poursuites et diligences de :

**LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CENTRE FRANCE**, société coopérative à capital variable, agréée en qualité d'établissement de crédit, inscrite au RCS de Clermont-Ferrand sous le numéro 445200488 dont le siège social est 1 Avenue de la Libération 63045 CLERMONT-FERRAND cedex 9, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié es qualité audit siège et dûment habilité.

Ayant pour avocat, la **SCP MOINS, société d'avocats au Barreau d'AURILLAC** agissant par **Maître Claire SERINDAS** domiciliée, 7, avenue Aristide Briand 15000 AURILLAC.

**SUR**

©AVOVENTES.FR

Suivant commandements de payer valant saisie du ministère de de la SARL AURAHUIS et de la SCP H8, commissaires de justice à SAINT-FLOUR (15) et CLERMONT-FERRAND (63) en date du 11 avril 2024 et du 20 avril 2024 publié, pour valoir saisie au service de la publicité foncière d'Aurillac le 06.06.2024 volume 2024 S n° 8 et 9.

En vertu d'un jugement du tribunal de commerce de Clermont-Ferrand du 9 mars 2023, signifier le 31 mars 2023 et définitif selon certificat de non appel en date du 11 mai 2023 et d'une hypothèque définitive du 07 juin 2023 pris sur les biens, ci-après publiés au service de la publicité foncière d'Aurillac, le 12.06.2023 sous les références VOL 2023 V N°625 se substituant à la provisoire du 14.09.2022 sous les références Vil 2022 N°1289, ayant effet au 07.06.2033.

Pour avoir paiement de la somme de **56.137,33 €**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires, selon décompte arrêté au **19/03/2024** se décomposant comme suit :

**- Principal :**

➤ Prêt n°00002249524 ..... 124.223,82 €

**- Accessoires :**

➤ Article 700 Code de Procédure Civile ..... 800,00 €

➤ Dépens :

- Assignation SCP H8 : ..... 77,93 €

- Droit de plaidoirie : ..... 13,00 €

- Signification à partie Monsieur : ..... 96,40 €

- Signification à partie Madame : ..... 73,19 €

- Frais de greffe : ..... 100,37 €

**Sous-total accessoires : ..... 1.160,89 €**

**- Exécution :**

**- Frais tentative de recouvrement H8 :**

\* FICOBA..... 51,07 €

\* Débours ADEC ..... 0,98 €

\* Lettre ..... 1,70 €

\* Lettre ..... 1,70 €

\* FICOBA..... 51,07 €

\* Débours ADEC ..... 0,98 €

\* Commandement..... 326,77 €

\* Commandement..... 60,42 €

\* PV Saisie Attribution BQUE..... 115,22 €

\* Dénonce Saisie Attribution..... 91,07 €

\* Certificat de non-contestation..... 51,07 €

\* Signification de non-contestation..... 76,94 €

\* Mainlevée quittance ..... 59,09 €

\* Emoluments A444-31 ..... 23,69 €

**Sous-total exécution : ..... 911,77€**

**Déduction acomptes**

Prix perçu sur vente : ..... - 65.510,16 €

Saisie-attribution : .....- 4.648,99 €

**TOTAL : .....56.137,33 €**

**-II-** Les intérêts et accessoires postérieurs et le coût de ce commandement, sous réserve et sans préjudice de tous les autres dus, droits, actions et frais, offrant de faire le compte de tout, en cas de règlement ;

**-III-** Tous frais de poursuite postérieurs au présent commandement jusqu'à l'arrêt des poursuites pour le cas où celle-ci interviendrait avant l'adjudication.

Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes :

1°) La constitution de la SCP MOINS, agissant par Maître Claire SERINDAS, avocat à AURILLAC, pour les créanciers poursuivants, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés ;

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

4°) L'avertissement que le débiteur doit payer ces sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure aux fins de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, conformément à l'extrait cadastral ;

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au bureau du Service de la Publicité Foncière d'Aurillac ;

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

8°) L'indication que le débiteur 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 ;

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;

11°) 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'Aurillac siégeant au palais de Justice de ladite ville (22, place du Square 15000 AURILLAC) ;

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de cette loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.

14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Etant mentionné que :

Assignations ont été délivrées aux débiteurs par exploit de la SARL AURAHUIS et de la SCP H8, commissaires de justice à SAINT -FLOUR(15) et Clermont-Ferrand le 24 juillet 2024 afin de comparaître à l'audience d'orientation tenue devant le juge de l'exécution d'AURILLAC le 12 septembre 2024 qui est en cours de publication en marge du commandement de saisie au service de la publicité foncière.

Le Service de la Publicité Foncière d'Aurillac a délivré un état hypothécaire, faisant suite à un précédemment obtenu.

(Cf. états hypothécaires ci-annexés)

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes aux enchères du Tribunal judiciaire d'AURILLAC, sis palais de justice 22 place du Square, 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/droits immobiliers désignés ci-après et décrits dans le procès-verbal descriptif dressé par la SARL AURAHUIS, agissant par Maître Françoise MASSOUBRE, commissaire de justice à SAINT-FLOUR en date du 18.06.2024 ci-après en annexe aux présentes.

## **DESIGNATION DES BIENS SAISIS ET INDICATIONS CADASTRALES :**

**Sur la commune de SAINT-FLOUR (15100),**

### **LA PLEINE PROPRIETE :**

**D'un immeuble sis 11, rue du Pont Vieux 15100 SAINT-FLOUR, figurant au plan cadastral de ladite commune sous les références suivantes :**

<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Contenance</b>
<b>AS</b>	<b>152</b>	<b>2, rue des Cordeliers</b>	<b>00 ha 03 a 00 ca</b>

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Suivant acquisition en date du 05 novembre 2010, reçu par acte de Maître MAZAURIC, notaire à SAINT-FLOUR, publiée à la conservation des hypothèques d'Aurillac le 10 décembre 2010 sous les références suivantes :1504 P 01 Vol 2010 P n°6486.

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 à la Conservation des Hypothèques.

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 puisse 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 alinéa 2 du Code des procédures civiles d'exécution qui dispose que l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

### **SERVITUDES :**

L'état hypothécaire sur formalités ne mentionne aucune servitude.

### **CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :**

Il résulte du procès-verbal descriptif du ci-après annexé que le bien est occupé en partie.

Le local commercial est loué à un tatoueur.

Le bâtiment accolé à l'immeuble est occupé par un couple de locataire.

L'appartement au premier étage est occupé par le propriétaire.

L'appartement au deuxième étage est occupé par un locataire.

Le 3ème étage est actuellement libre de toute occupation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des charges.

## **CLAUSES SPECIALES**

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :**

L'extrait cadastral modèle 1 et un plan cadastral sont annexés.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENERGETIQUES**

Les dossiers de diagnostic technique datés du 18.06.2024 ont été dressés par le cabinet SOCOBOIS.

L'avocat poursuivant insère éventuellement la présente fiche de renseignements à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite fiche, l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

L'acquéreur ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant de ses mandataires, notamment avocats et huissiers, pour absence d'information défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics énumérés ci-dessus sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont peut-être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

## **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Il sera déposé une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la mairie par le greffe du tribunal. La réponse sera éventuellement annexée par insertion au présent cahier des conditions de vente.

Lorsque le bien mis en vente est situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

Selon la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 et notamment son article 108, le titre 1<sup>o</sup> du livre 6 du code de la construction et de l'habitation est complétée par un chapitre 6 relatif aux « dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal » ainsi rédigé :

Article L.616 :

*« En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué, au bénéfice de la commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.*

*La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, à un office public de l'habitat. »*

## **CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS**

L'adjudicataire ne pourra invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

## **DECHARGE DE RESPONSABILITE**

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avérerait nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excéda tel 1/20<sup>ème</sup>, origine de propriété et autres énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire ou l'acquéreur.

### **REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT : LA DISTRIBUTION DU PRIX**

L'article R.331-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoient que : « *la distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à défaut du créancier le plus diligent ou du débiteur.* »

L'article R.331-2 du code des procédures civiles d'exécution précise que : « *les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.* »

Dans le cadre du présent dossier, il est convenu qu'en complément des émoluments tarifés, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à une réelle rémunération pour toutes les diligences qui lui incombent.

Les rétributions ci-dessus seront rendues par privilège de frais de justice sur les fonds à répartir.

## **AUDIENCE D'ORIENTATION**

L'audience d'orientation aura lieu **le jeudi 12 septembre 2024 à 9h30.**

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-15 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

*« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.*

*Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.*

**II.** Il est renvoyé au cahier des conditions de vente du règlement intérieur national des avocats, annexé ci-après pour le surplus.

Les enchères ne seront reçues, conformément à la loi, que par le ministère d'avocats exerçant près le tribunal judiciaire d'AURILLAC.

L'adjudicataire sera tenu d'élire domicile dans le ressort du tribunal judiciaire d'AURILLAC pour l'exécution des charges et conditions de l'adjudication, sinon et par le fait seul de l'adjudication ce domicile sera élu de droit au cabinet de l'Avocat qui aura poussé la dernière enchère.

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'Avocat constitué en tête du présent cahier des conditions de vente, lequel continuera d'occuper pour lui sur la poursuite de vente dont s'agit.

Dans le cas où l'une des parties changerait de domicile élu, la nouvelle élection devra toujours être faite dans le ressort du tribunal judiciaire d'AURILLAC.

Les dispositions ci-dessus seront applicables aux héritiers, représentants, cessionnaires et à tous autres ayants cause.

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

**18 000,00 € (dix-huit mille euros) en un seul lot d'enchère sur les biens suivants :**

**Sur la commune de SAINT-FLOUR (15100),**

**LA PLEINE PROPRIETE :**

**D'un immeuble sis 11, rue du Pont Vieux 15100 SAINT-FLOUR, figurant au plan cadastral de ladite commune sous les références suivantes :**

<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Contenance</b>
<b>AS</b>	<b>152</b>	<b>2, rue des Cordeliers</b>	<b>00 ha 03 a 00 ca</b>

Ainsi fait et dressé par Maître Claire SERINDAS, avocat poursuivant

**SOUS TOUTES RESERVES UTILES**

Fait à Aurillac

Le 26 juillet 2024

Me Claire SERINDAS

**PIECES JOINTES :**

- Matrice cadastrale et plan.
- PV descriptif de la SARL AURAHUIS en date du 18.06.2024
- Diagnostics
- Cahier type du règlement national intérieur des avocats

