

**SCP WILHELEM - CHAPUSOT -  
BOURRON**

1, rue de Viéville  
52000 CHAUMONT

Tél : 03 25 35 06 10

scp.wilhelem.bourron@wanadoo.fr

3, Place de l'abbé Cordier  
52200 LANGRES

Tél : 03 25 88 33 49

chapusot.avocat@orange.fr

2021115

**CAHIER DES CONDITIONS  
DE VENTE**

**Affaire :**

**CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE  
MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE**

**C/**

© AVOVENTES.FR

**Audience d'orientation du  
JUGE DE L'EXÉCUTION DU TRIBUNAL  
JUDICIAIRE de CHAUMONT  
du jeudi 06 avril 2023 à 10 h 30**

# CLAUSES ET CONDITIONS

## DESCRIPTION :

### LOT n°1 :

**Commune de PANSEY**

Biens et droits immobiliers, à usage de maison d'habitation, cadastrés :

|                 |                   |                 |
|-----------------|-------------------|-----------------|
| Section ZI n°55 | « 1 rue du Biat » | 1 ha 04 a 00 ca |
|-----------------|-------------------|-----------------|

### LOT n°2

**Commune de PANSEY**

Biens et droits immobiliers, à usage de maison d'habitation, cadastrés :

|                  |                         |              |
|------------------|-------------------------|--------------|
| Section AB n°8   | « Village »             | 6 a et 72 ca |
| Section AB n°76  | « 13 rue Jeanne d'Arc » | 2 a et 61 ca |
| Section AB n°77  | « Village »             | 12 a 20 ca   |
| Section AB n°78  | « Village »             | 2 a et 09 ca |
| Section AB n°79  | « Village »             | 1 a 87 ca    |
| Section AB n°80  | « Village »             | 1 a et 5     |
| Section AB n°121 | « Village »             | 1 a et 56 ca |

## PROCÉDURE DE SAISIE

### EN VERTU DE :

1°) des articles L.311-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

2°) de la copie exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'appel de DIJON le 25 janvier 2011, confirmant un jugement rendu le 1<sup>er</sup> juillet 2010 par le Tribunal de grande instance de Chaumont, condamnant

à payer à la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE les sommes de :

- 93.540,06 €, outre intérêts au taux de 3,85 %
- 18.293,88 €,
- 125.924,94, outre intérêts au taux de 3,30 % sur la somme de 113.927,26 €,

- 39.400,00 €,
- 149.950 €,
- 163.919,80 €
- 56.000,00 €
- 900,00 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile en première instance
- 500,00 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile, en appel

3°) d'une inscription d'hypothèque judiciaire publiée au Service de publicité foncière de CHAUMONT le 13.09.2011, volume 2011 V n°651, renouvelée le 16.08.2021 volume 2021 V n°7574,

Une procédure de saisie immobilière à l'encontre de :

Aux requête, poursuites et diligences de :

**La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE**

Société coopérative à capital variable, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de TROYES sous le numéro 775 718 216, dont le siège est situé, 269 Faubourg Croncels 10080 TROYES CEDEX, agissant en la personne de son représentant légal domicilié au siège,

Ayant pour avocat : la SCP WILHELEM - CHAPUSOT – BOURRON, Avocats au barreau de la Haute-Marne, 1 rue de Viéville 52000 CHAUMONT, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE a, par exploit de Maître PELLEZ, Huissier de Justice à CHAUMONT, fait délivrer à Monsieur et Madame DANTAS, un commandement de payer valant saisie immobilière en date du 27.10.2022, pour avoir paiement de la somme de la somme de 884.190,50 € [huit cent quatre-vingt-quatre mille cent quatre-vingt-dix euros et cinquante centimes], montant de la créance



totale due en principal, intérêts et accessoires selon décompte arrêté au 17.07.2022, se décomposant comme suit :

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Principal              | 43.579,24 € |
| - Intérêts               | 32,88 €     |
| - Intérêts au 17.07.2022 | 12.420,97 € |

Outre les intérêts postérieurs au taux de 3,85 %

|             |              |
|-------------|--------------|
| - Principal | 12.571,53 €  |
| - Principal | 113.927,26 € |
| - Intérêts  | 45.558,11 €  |
| - Intérêts  | 11.997,68 €  |

Outre les intérêts postérieurs au taux de 3,30 %

|             |             |
|-------------|-------------|
| - Principal | 39.400,00 € |
| - Intérêts  | 15.755,57 € |
| - Intérêts  | 4.057,26 €  |

Outre les intérêts postérieurs au taux de 3,30 %

|             |              |
|-------------|--------------|
| - Principal | 149.950,00 € |
| - Intérêts  | 67.231,42 €  |
| - Intérêts  | 16.433,07 €  |

Outre les intérêts postérieurs au taux de 3,70 %

|             |              |
|-------------|--------------|
| - Principal | 163.919,80 € |
| - Intérêts  | 74.488,08 €  |
| - Intérêts  | 18.051,68 €  |

Outre les intérêts postérieurs au taux de 3,75 %

|             |             |
|-------------|-------------|
| - Principal | 56.000,00 € |
| - Intérêts  | 33.251,27 € |
| - Intérêts  | 4.164,68 €  |

Outre les intérêts postérieurs au taux de 4,90 %

|           |            |
|-----------|------------|
| - Art.700 | 1.400,00 € |
|-----------|------------|

Faute pour le requis d'avoir déferé aux causes du commandement dans le délai de 8 jours, ledit commandement a été publié au Service de la publicité foncière de CHAUMONT, le 16.12.2022 volume 2022 S n°30.

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

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du tribunal Judicaire de CHAUMONT, en vue de l'audience du jeudi 6 avril 2023 à 10 h 30, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R322-5 du Code des procédures civiles d'exécution ;

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du jeudi 6 avril 2023 - à 10 h 30, au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L.311-5 à L.311-6 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.

#### PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R322-10, alinéa 1er, *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente : la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.

#### **DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE**

**LOT n°1 :**

**Commune de PANSEY**

Biens et droits immobiliers, à usage de maison d'habitation, cadastrés :

Comportant :

-au rez-de-chaussée : entrée, séjour, cuisine, buanderie, quatre chambres dont une avec salle de bain, WC, salle de bains, garage

- une pièce à l'étage

Terrain autour, terrasse, piscine inachevée

Le tout représentant une surface de 253,77 m<sup>2</sup>

L'ensemble est cadastré :

Section ZI n°55 « 1 rue du Biat » 1 ha 04 a 00 ca

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale annexée aux présentes

LOT n°2 :

### Commune de PANSEY

Biens et droits immobiliers, à usage de maison d'habitation, cadastrés :

Une maison d'habitation comportant :

- Sous-sol,
- Au rez-de-chaussée : grange, atelier, local chaudière, une chambre, cuisine, salon, WC
- Etage : palier, dégagement, trois chambres, dressing, grenier

Représentant 146,33 m<sup>2</sup> habitables

Abri voiture

Terrain en friche

L'ensemble est cadastré :

|                  |                         |              |
|------------------|-------------------------|--------------|
| Section AB n°8   | « Village »             | 6 a et 72 ca |
| Section AB n°76  | « 13 rue Jeanne d'Arc » | 2 a et 61 ca |
| Section AB n°77  | « Village »             | 12 a 20 ca   |
| Section AB n°78  | « Village »             | 2 a et 09 ca |
| Section AB n°79  | « Village »             | 1 a 87 ca    |
| Section AB n°80  | « Village »             | 1 a et 5     |
| Section AB n°121 | « Village »             | 1 a et 56 ca |

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale annexée aux présentes

Le procès-verbal de description des lieux dressé, le 14.11.2023 par Maître PELLEZ est annexé au présent cahier des conditions de vente.



## **ORIGINE DE PROPRIETE**

### **Lot n°1 :**

vente après division par Maître LAFFLY, du 19.01.2005 publiée le 01.04.2005 volume 2005 P n°738,

### **Lot n°2 :**

vente par Maître LAFFLY du 31.07.2006 publiée le 13.09.2006 volume 2006 P n°2137

## **CLAUSES SPÉCIALES**

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Il résulte du certificat délivré le 12.01.2023, que le terrain est situé dans une commune régie par la Règlement national d'urbanisme.

Les parcelles sont situées dans une zone exposée aux phénomènes de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et réhydratation des sols argileux, caractérisée par un aléa moyen.

Une copie du certificat est reproduite en annexe.

### **INSTALLATIONS SANITAIRES**

Il appartiendra à l'acquéreur de faire son affaire personnelle du type et de l'état de l'installation ainsi que des travaux de mise en conformité pouvant être exigé en cas de vente.

### **ELECTRICITE**

#### **Lot n°1**

Aux termes du rapport du Cabinet PERNOT en date du 23 décembre 2022, l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies.

Le rapport de diagnostic est annexé aux présentes conditions.

## **Lot n°2**

Aux termes du rapport du Cabinet PERNOT en date du 23 décembre 2022, l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies.

Le rapport de diagnostic est annexé aux présentes conditions.

## **AMIANTE**

### **Lot n°2**

Aux termes du rapport du Cabinet PERNOT en date du 23 décembre 2022, il n'a pas été repéré des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

Le rapport de diagnostic est annexé aux présentes conditions.

## **PLOMB**

### **Lot n°2**

Aux termes du rapport du Cabinet PERNOT en date du 23 décembre 2022, l'immeuble comporte des revêtements contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire, de classes 1 et 2.

Le rapport de diagnostic est annexé aux présentes conditions.

## **PERFORMANCE ENERGETIQUE**

### **Lot n°1**

Aux termes du rapport du Cabinet PERNOT en date du 23 décembre 2022, la performance énergétique a été décrite en classe D et dont classe B en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

Le rapport de diagnostic est annexé aux présentes conditions.



## **Lot n°2**

Aux termes du rapport du Cabinet PERNOT en date du 23 décembre 2022, la performance énergétique a été décrite en classe G et dont classe F en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

Le rapport de diagnostic est annexé aux présentes conditions.

## **LOTS ET MISE A PRIX**

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

- **DEUX LOTS**
- sur la mise à prix de :

**LOT n°1 : 60.300 € (soixante mille trois cent euros),**

**LOT n°2 : 18.000 € (dix-huit mille euros),**

## CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

### 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**

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.



#### **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 opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

#### **Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés**

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

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

#### **Article 6 – Assurances et abonnements divers**

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

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

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



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

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

#### **Article 7 – Servitudes**

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

### **CHAPITRE II : ENCHÈRES**

#### **Article 8 – Réception des enchères**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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.

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

#### **Article 9 – Garantie À fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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

#### **Article 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.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

#### **Article 11 – Réitération des enchères**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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



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

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

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

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

### **CHAPITRE III : VENTE**

#### **Article 12 – Transmission de propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

#### **Article 13 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie ou entre les mains de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.



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

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

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

#### **Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire**

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

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

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

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

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

## **Article 15 – Vente forcée**

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

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

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

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

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

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

## **Article 16 – Paiement des frais de poursuites**

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

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



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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

#### **Article 20 – Entrée en jouissance**

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

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

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

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



## **Article 21 – Contributions et charges**

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

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

## **Article 22 – Titres de propriété**

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

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

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

## **Article 23 – Purge des inscriptions**

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

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1<sup>o</sup> 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 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

#### **Article 25 – Distribution du prix de vente**

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

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

#### **Article 26 – 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> 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 Damien WILHELEM, membre de la SCP WILHELEM – CHAPUSOT - BOURRON,

Avocat du créancier poursuivant.

À CHAUMONT, Le 16.02.2023

## ANNEXES

1. Commandement de saisie immobilière du 27.10.2022
2. assignation du 13.02.2022
3. procès-verbal descriptif du 14.11.2022
4. état hypothécaire à la date du 16.12.2023
5. Certificat d'urbanisme
6. certificat de numérotage
7. attestation relative à l'assainissement
8. plan
9. matrice
10. décompte de créance



## ACTE DE DÉPÔT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE SEIZE FEVRIER

Au greffe du juge de l'exécution du tribunal Judicaire de  
CHAUMONT – HAUTE-MARNE,

A comparu Maître Damien WILHELEM, avocat au barreau de la  
Haute-Marne, et celui de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT  
AGRICOLE MUTUEL DE CHAMPAGNE-BOURGOGNE

Lequel a déposé, ce jour, le cahier des conditions de vente, auquel sont  
 joints la copie de l'assignation délivrée au débiteur pour comparaître  
 à l'audience du juge de l'exécution du 6 avril 2023 et l'état hypothécaire  
 certifié à la date de publication du commandement valant saisie,  
 conformément aux dispositions de l'article R.322-10 du Code des  
 procédures civiles d'exécution, concernant la procédure de saisie  
 immobilière engagée à l'encontre de Monsieur et Madame

Desquels comparution et dépôt, l'avocat comparant a demandé qu'il  
 lui soit donné acte et a signé avec nous, greffier de la juridiction.

*(Signatures de l'avocat comparant et du greffier)*