

**VENTE**

**SUR SAISIE IMMOBILIERE**

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de SENS (Yonne)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SENS (Yonne), a tranché en l'audience publique du**

**la sentence d'adjudication suivante :**

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SENS (Yonne), au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants.

Les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de respecter le présent Cahier des Conditions de vente.

Les biens saisis sont ci-après désignés et situés :

*Sur la Commune de CHAMPIGNY (Yonne), 89340, 11 Rue Jim KARNEZIS,  
Un terrain d'une contenance de 601 m<sup>2</sup> comprenant une maison à usage d'habitation,  
Figurant au cadastre sous les références suivantes :  
Section ZW n° 337, lieu-dit Le Bas des Moulins,  
Formant le lot n° 15 du lotissement dénommé Beauregard.*

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et appartenances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve, sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

## PROCEDURE

La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie :

**A l'encontre de :**

©AVOVENTES.FR

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**La Société Anonyme à conseil d'administration CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, dont le siège social est 26/28, Rue de Madrid 75008 PARIS, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° B 379 502 644, diligences de son représentant légal en exercice domicilié de droit audit siège, venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ILE DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 84.855.801,84 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 340 276 112 et dont le siège social est situé 59, rue de la Provence, 75009 PARIS,

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître Anne-Gaëlle LECOUR, avocat exerçant au Barreau de SENS (Yonne), avocat associé au sein de la Société d'Avocats Cyril GUITTEAUD – Anne-Gaëlle LECOUR, demeurant 4-6 Boulevard du Mail – BP 615 – 89106 SENS CEDEX, où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit,  
Tel : 03.86.83.00.18, Mail : [contact@gl-avocats.com](mailto:contact@gl-avocats.com)

Et comme Avocat plaidant, Maître Catherine BOUCHET, SELARL BASSET-BOUCHET-HANGEL, Avocat au Barreau de SAINT-ETIENNE (Loire), demeurant Immeuble Le Segment, 508 avenue Hélène Boucher, 42160 ANDREZIEUX-BOUTHEON, et élisant domicile en mon Etude en tant que de besoin,  
Tél : 04.77.36.40.57, Mail : [cbouchet@avocats-bbh.fr](mailto:cbouchet@avocats-bbh.fr),

**Suivant commandement de payer valant saisie immobilière** délivré à  
suivant acte de Maître Philippe LEGOUGE, Huissier de justice à SENS (Yonne), en date du le 08 juillet 2022, publié au Service de Publicité Foncière de SENS (Yonne), le 7 septembre 2022, volume 2022 S n° 47.

**Suivant commandement de payer valant saisie immobilière** délivré à  
suivant acte de Maître MALKA, Huissier de justice à PARIS, en date du 13 septembre 2022, publié au Service de Publicité Foncière de SENS (Yonne), le 10 octobre 2022, volume 2022 S n° 54.

#### **En vertu et pour l'exécution de :**

Un acte reçu par Maître Valérie BEAUBRUN, Notaire à VILLENEUVE-LA-GUYARD (Yonne), le 12 avril 2010, contenant vente des immeubles désignés ci-après et contenant prêt par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ILE DE FRANCE, acte de vente contenant prêt publié au Service de Publicité Foncière d'AUXERRE (Yonne) le 08 juin 2010, volume 2010 P n° 1566.

Précision apportée qu'une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au Service de Publicité Foncière de SENS (Yonne) le 08 juin 2010, volume 2010 V n° 592, ainsi qu'une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de Publicité Foncière de SENS (Yonne), le 08 juin 2010, volume 2010 V n° 593.

#### **Pour avoir paiement de la somme de :**

##### **Prêt n° 909000003472001**

Capital restant dû au 30/03/2022	142.757,83 €
Echéances impayées au 30/03/2022	5.177,68 €
Indemnités de résiliation	10.268,29 €
Règlements reçus depuis le 30/03/2022	- 1.000,00 €
Intérêts échus du 31/03/2022 au 02/06/2022 <i>Au taux de 5.05 %</i>	1.264,09 €
Intérêts à courir à compter du 03/06/2022	A parfaire

**Total dû au 02/06/2022** **158.467,89 €**

**Prêt à taux zéro n° 400000000206333**

Capital restant dû au 30/03/2022	8.437,50 €
Echéances impayées au 30/03/2022	2.493,20 €
Indemnité d'exigibilité	754,54 €
<b>Total dû au 02/06/2022</b>	<b>11.685,24 €</b>

**TOTAL GENERAL outre mémoire 170.153,13 €**

**CENT SOIXANTE-DIX MILLE CENT CINQUANTE TROIS EUROS, TREIZE CENTIMES.**

Outre le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer vaut saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des Procédures d'Exécutions, c'est-à-dire :**

- 1°) La constitution de Maître Anne-Gaëlle LECOUR, avocat exerçant au Barreau de SENS (Yonne), avocat associé au sein de la Société d'Avocats Cyril GUITTEAUD – Anne-Gaëlle LECOUR, demeurant 4-6 Boulevard du Mail – BP 615 – 89106 SENS CEDEX ;
- 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 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, 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, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 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 Service de Publicité Foncière de SENS (Yonne) ;
- 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 de SENS (Yonne), au Palais de Justice de ladite Ville, 1 rue du Palais de Justice, 89100 SENS ;

- 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 ladite 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 les articles L 712-4 et R 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 en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, le commandement délivré à Monsieur [REDACTED] a été publié pour valoir saisie au Service de Publicité Foncière de SENS (Yonne), le 7 septembre 2022, volume 2022 S n° 47.**

**Le commandement délivré à [REDACTED] a été publié pour valoir saisie au Service de Publicité Foncière de SENS (Yonne), le 10 octobre 2022, volume 2022 S n° 54.**

**Le Bureau du Service de Publicité Foncière de SENS (Yonne) a délivré les 8 septembre et 11 octobre 2022, les états hypothécaires sur formalité de publication ci-annexés certifiés à la date de publication du commandement de payer valant saisie.**

*(Cf. État hypothécaire)*

De même et par exploit de Maître LEGOUGE, Huissier de justice à SENS (Yonne) en date du 31 octobre 2022, la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT a fait assigner [REDACTED] à comparaître par-devant Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SENS (Yonne),

De même et par exploit de Maître JAKYBOWICZ, Huissier de justice à PARIS en date du 3 novembre 2022, la SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT a fait assigner [REDACTED] à comparaître par-devant Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SENS (Yonne),

à l'audience d'orientation qui se tiendra le :

**Mardi 10 janvier 2023 à 10 heures  
(mardi dix janvier deux mille vingt-trois à dix heures)**

au Palais de Justice de ladite Ville, 1 rue du Palais de Justice, 89100 SENS

*(Cf. assignation)*

**L'adjudication aura lieu en UN SEUL LOT pardessus la mise à prix ci-après indiquée de :**

**60 000.00 € (soixante mille euros)**

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

## **CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES**

### **A – DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SENS (Yonne) en un seul LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

*Sur la Commune de CHAMPIGNY (Yonne), 89340, 11 Rue Jim KARNEZIS,  
Un terrain d'une contenance de 601 m<sup>2</sup> comprenant une maison à usage d'habitation,  
Figurant au cadastre sous les références suivantes :  
Section ZW n° 337, lieu-dit Le Bas des Moulins,  
Formant le lot n° 15 du lotissement dénommé Beauregard.*

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et appartenances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve, sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

**Selon acte en date du 5 octobre 2022, Maître LEGOUGE, Huissier de Justice à SENS (Yonne) a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.**

*(Cf. Procès-Verbal Descriptif)*

**La copie de la matrice cadastrale a été délivrée par le Centre des Impôts Fonciers de SENS (Yonne) et jointe au commandement.**

*(Cf. extraits cadastraux)*

### **B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE D'ACHEVEMENT** **des immeubles récemment construits** **(C.G.I. Ann. II, art. 258)**

L'immeuble a été construit entre 2006 et 2012.

### **C - ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien objet des présentes appartient à \_\_\_\_\_ ensuite de l'acquisition qu'ils en ont faite suivant acte de Maître Valérie BEAUBRUN, Notaire à VILLENEUVE-LA-GUYARD (Yonne), le 12 avril 2010, de la \_\_\_\_\_ acte publié au Service de Publicité Foncière de SENS (Yonne) le 08 juin 2010, volume 2010 P n° 1566.

L'origine de propriété antérieure est la suivante :

L'immeuble objet des présentes appartenait à la \_\_\_\_\_ par suite de l'acquisition qu'elle en a faite :

1°) \_\_\_\_\_ suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de GUERET (Creuse), en date du 14 décembre 1982,

2°) \_\_\_\_\_ suivant acte reçu par Maître Paul BERTIN, le 22 octobre 2008.

Une copie authentique de cet acte a été publié au Service de Publicité Foncière de SENS (Yonne) le 09 décembre 2008, volume 2008 P, n° 3934.

### **D – SYNDIC**

### **E – RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les renseignements d'urbanisme sont joints et datés du 27 mai 2022.

*(Cf. renseignements d'urbanisme)*

### **F – SERVITUDES**

L'adjudicataire, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques, et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre les autres à ses risques, périls et fortune, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi. Tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard de la réglementation d'urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet, indépendamment des renseignements précisés au présent cahier des charges.

### **G - SUPERFICIE**

Le bien immobilier présentement vendu présente une superficie habitable totale de 137 m<sup>2</sup>.

*(Cf. diagnostics)*

## **H – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique établi par AZIMUT CONSEILS.

*(Cf. dossier de diagnostics techniques)*

## **I – OCCUPATION**

Il résulte des mentions contenues dans le procès-verbal descriptif que le bien immobilier est occupé par

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

*(Cf. Procès-Verbal Descriptif)*

## **J – DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

### **Article 108 :**

*Le titre 1<sup>er</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :*

*Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.*

### **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 d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

## **K – RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR**

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 poursuivant, ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux dispositions des articles R 331-1 et 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.

**Toutes les indications 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.**

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **Chapitre Ter : Dispositions générales**

#### **Article 1 – Cadre juridique**

Le présent cahier des conditions de ventes 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 constructions, 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 inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

#### **Article 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 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 et périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **Chapitre II : Les enchères**

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

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous les 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 R322-10-6° 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 de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de la vente. Elle ne peut pas être rétractée.

En cas de pluralités 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 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 vents 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 L322-12 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'intérêts 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 voies de réitération des enchères.

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

Les fonds à venir 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 pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignation 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 réserves des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 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 poursuite 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 poursuite 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 taxe. 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 – Obligations solidaires des coacquéreurs**

Les coacquéreurs et leurs ayants droits 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 dus 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 24 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 en 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 partie du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partie du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

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

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

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

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

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

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

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

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

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 premier rang**

Après publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

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

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R331-1 à R334-3 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 (modifié 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 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

**Ainsi fait et dressé par Maître Anne-Gaëlle LECOUR  
Avocat poursuivant**