

**Cyril GUITTEAUD – Anne-Gaëlle LECOUR**  
Avocats aux Barreaux de SENS et AUXERRE  
Tél. : 03-86-83-00-18  
Fax : 03-86-64-48-44  
Mail : [contact@gl-avocats.com](mailto:contact@gl-avocats.com)

Affaire : CREDIT FONCIER / (SI)  
Dossier n° : 24078  
Tribunal Judiciaire d'Auxerre

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé, à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'AUXERRE (Yonne), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

en UN LOT

### COMMUNE D'AVALON (89200)

**Dans un ensemble en copropriété situé 4 Route de Lormes**

Un appartement de type F3 avec cave, box et parking

**MISE A PRIX : 5.000 €**

### AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

**Le CREDIT FONCIER DE FRANCE**, SA à conseil d'administration au capital de 1 331 400 718 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son siège 182 avenue de France à Paris (75013), agissant par son Président du Conseil d'Administration, domicilié en cette qualité audit siège

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de **Maître Cyril GUITTEAUD**, Avocat au Barreau d'AUXERRE, membre de la Société Civile Professionnelle inter-barreaux Société d'Avocats Cyril GUITTEAUD – Anne-Gaëlle LECOUR, demeurant 21 Rue du Temple 89000 AUXERRE, lequel est constitué sur les présentes poursuites de saisie et leurs suites.

## **DEBITRICE SAISIE**

### **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE est créancier de [CAVOVENTES.FR] en vertu de acte de vente contenant prêt dressé par Maître Gérard LEGUY, Notaire à AVALLON (Yonne), 4 rue de Lyon, le 17 janvier 2014, publié auprès du service de la publicité foncière d'AUXERRE 2<sup>ème</sup> bureau, le 31 janvier 2014, volume 2014P n°255 (*pièce n° 1*) :

#### **PRET PASS LIBERTE n° 6764013**

CAPITAL EMPRUNTE : 60.000 €  
DUREE : 360 mois  
DATE DE PREMIERE ECHEANCE : 5 mars 2014  
DATE DE DERNIERE ECHEANCE : 5 février 2044  
TAUX D'INTERET ANNUEL EFFECTIF GLOBAL : 4,77 %

Le tableau d'amortissement de ce prêt est versé aux débats (*pièce n° 2*).

Cette créance est garantie par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée auprès du service de la publicité foncière d'AUXERRE 2<sup>ème</sup> bureau, le 31 janvier 2014, volume 2014V n°53 (*pièce n° 8*).

Ladite inscription porte sur un bien immobilier sis à AVALLON, qui sera ci-après plus amplement décrits.

Les échéances de ces prêts ayant cessé d'être réglées de manière régulière, une mise en demeure a été adressée à la défenderesse, en date 13 avril 2023, afin qu'ils régularisent leur situation, dans le délai de trente jours, faute de quoi la déchéance du terme interviendrait à l'expiration de ce délai.

Cette mise en demeure était notifiée aux défendeurs par exploit d'huissier en date du 25 avril 2023 (*pièce n° 3*).

La déchéance du terme était acquise, en l'absence de régularisation à l'expiration de ce délai.

La requérante a donc fait délivrer à la défenderesse un commandement de payer valant saisie vente par acte du 17 novembre 2023 (*pièce n° 4*).

Un commandement de payer valant saisie immobilière lui était signifiée le 6 juin 2024 **d'avoir à payer** les sommes suivantes arrêtées au 18 octobre 2023 (**pièce n° 6**):



Direction des Opérations Particuliers  
Service Contentieux  
TSA 83333  
92894 NANTERRE CEDEX 9

Dossier :  
Crédit N° :  
Suivi par :  
Vos réf : CVG: 603 299 814

Ce document n'est pas un justificatif fiscal

**Décompte crédit 6764013 - MME BADOIS EMILIE au 26/04/2024**

	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 05/04/2023			52 338,33 €
Solde débiteur au 05/04/2023		6 236,77 €	
<b>Créance exigible au 05/04/2023</b>		<b>0,00 €</b>	<b>58 575,10 €</b>
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 58 575,10€ = 4 100,26 € (pour mémoire)			
Report au 05/04/2023		0,00 €	58 575,10 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/05/2023 (calculés sur le principal de la période précéd)	192,81 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 05/05/2023	224,86 €	224,86 €	58 575,10 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/06/2023 (calculés sur le principal de la période précéd)	192,81 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 05/06/2023	224,86 €	449,72 €	58 575,10 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/07/2023 (calculés sur le principal de la période précéd)	192,81 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 05/07/2023	224,86 €	674,58 €	58 575,10 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/08/2023 (calculés sur le principal de la période précéd)	192,81 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 05/08/2023	224,86 €	899,44 €	58 575,10 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/09/2023 (calculés sur le principal de la période précéd)	192,81 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 05/09/2023	224,86 €	1 124,30 €	58 575,10 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/10/2023 (calculés sur le principal de la période précéd)	192,81 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 05/10/2023	224,86 €	1 349,16 €	58 575,10 €

## Décompte crédit 6764013

au 26/04/2024

	Variation	Solde débiteur	Principal
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/11/2023 (calculés sur le principal de la période précéd)	192,81 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 05/11/2023	224,86 €	1 574,02 €	58 575,10 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/12/2023 (calculés sur le principal de la période précéd)	192,81 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 05/12/2023	224,86 €	1 798,88 €	58 575,10 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/01/2024 (calculés sur le principal de la période précéd)	192,81 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 05/01/2024	224,86 €	2 023,74 €	58 575,10 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/02/2024 (calculés sur le principal de la période précéd)	192,81 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 05/02/2024	224,86 €	2 248,60 €	58 575,10 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/03/2024 (calculés sur le principal de la période précéd)	192,81 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 05/03/2024	224,86 €	2 473,46 €	58 575,10 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 05/04/2024 (calculés sur le principal de la période précéd)	192,81 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 05/04/2024	224,86 €	2 698,32 €	58 575,10 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 26/04/2024 (calculés sur le principal de la période précéd)	134,97 €		
Cotisation d'assurance	32,05 €		
Report au 26/04/2024	167,02 €	2 865,34 €	58 575,10 €
Indemnité d'exigibilité 7,00%	4 100,26 €		
Frais de procédure	MÉMOIRE		
Report au 26/04/2024	4 100,26 €	6 965,60 €	58 575,10 €
<b>CRÉANCE EXIGIBLE AU 26/04/2024</b>			<b>65 540,70 €</b>

(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 3,95% sur la base du solde principal de la période précédente.

**Soit la somme de 65.540,70 €, SAUF MÉMOIRE** (compte arrêté au 26 avril 2024), montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

+ Le coût du présent commandement mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

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 du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**AVERTISSANT** que, faute par elle de satisfaire au commandement de payer dans le délai sus énoncé, la procédure afin de vente des biens et droits immobiliers se poursuivra et qu'à cet effet, elle sera assignée à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les suites de la procédure.

**INDIQUANT A** que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférente est :

***Le Juge de l'Exécution  
Près le Tribunal Judiciaire d'Auxerre  
Place du Palais de Justice  
BP 39  
89010 AUXERRE Cedex***

**INDIQUANT A** que, le commandement vaut saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés et que ceux-ci sont indisponibles à son égard à compter de sa signification et à l'égard des tiers à compter de sa publication au service de la publicité foncière d'AUXERRE 1<sup>er</sup> bureau pour valoir, à partir de cette publication, saisie réelle des biens et droits immobiliers ci-après désignés, saisis conformément aux règles de publicité foncière :

**INDIQUANT A** que le commandement vaut également saisie des fruits des biens et droits immobiliers ci-dessus désignés et qu'elle en est séquestre.

**INDIQUANT A** que faute par elle de satisfaire au commandement de payer dans le délai sus énoncé, un Commissaire de justice pourra pénétrer dans les biens et droits immobiliers saisis afin d'en dresser le procès-verbal de description.

**RAPPELANT A**

1°) qu'elle garde la possibilité de rechercher un acquéreur des biens et droits immobiliers saisis pour procéder à leur vente amiable ou de donner

mandat à cet effet, ladite vente ne pouvant néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Auxerre.

2°) que si en tant que personne physique, se trouve être en situation de surendettement, elle a la faculté de saisir la Commission de surendettement des particuliers instituée par L 331-1 du Code de la Consommation, aujourd'hui abrogé et remplacé par les articles L. 712-1 et suivants du Code de la Consommation dans les conditions prévues par les articles L. 721-1 et suivants dudit code.

3°) qu'elle peut bénéficier, pour la procédure de saisie et si elle en fait préalablement la demande, de l'aide juridictionnelle si elle remplit les conditions de ressources prévues par la loi N° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret N° 2020-1717 du 28 décembre 2020, portant application de ladite loi.

Ce commandement n'a pas été suivi d'effet et a été publié le **27 juin 2024** sous les références **2024 S n° 53** au Service de la Publicité Foncière de l'Yonne (*pièces n° 6 et 7*).

La requérante apparaît aujourd'hui fondée à poursuivre la procédure afin de vente des biens ci-après désignés, en un lot :

### **DÉSIGNATION**

Telle qu'elle résulte du titre de propriété de

#### **COMMUNE D'AVALLON (89200)**

**Dans un ensemble immobilier**

**4 route de Lormes**

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section AN n°112, « Route de Lormes » pour 02a 17ca

Dans l'ensemble immobilier en copropriété, constitué de 2 bâtiments :

- un premier bâtiment perpendiculaire à la rue, constitué d'un sous-sol (caves) et d'un appartement en duplex avec combles aménagés, mitoyen au nord,

L'accès à l'appartement se fait par escalier en pierre depuis une cour commune.

- un deuxième bâtiment parallèle à la rue accolé au premier, constitué d'un rez-de-chaussée comprenant deux box et un parking et de deux appartements en duplex au premier étage, mitoyen au sud,

L'accès à ces deux appartements se fait par un escalier en béton carrelé depuis la cour commune.  
(Cet immeuble ne dispose pas d'ascenseur ni de chauffage collectif).

L'ensemble tenant :

- au NORD par la parcelle AN n°111
- au SUD par la parcelle AN n°108
- à l'OUEST par la parcelle AN n°110
- à l'EST par la route de Lormes.

### **DESIGNATION DES BIENS**

#### **LOT NUMERO TROIS (3) :**

Au rez-de-jardin :

La propriété exclusive et particulière d'un **CAVE** portant le numéro 3 des caves.

Et les 68/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

#### **LOT NUMERO CINQ (5) :**

Au rez-de-jardin :

La propriété exclusive et particulière d'un **BOX** portant le numéro 2 des box.

Et les 101/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

#### **LOT NUMERO HUIT (8) :**

Au rez-de-jardin :

La propriété exclusive et particulière d'un **PARKING** portant le numéro 3 des parkings.

Et les 297/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

#### **LOT NUMERO ONZE (11) :**

Au premier étage :

La propriété exclusive et particulière d'un **APPARTEMENT de type F3**, composé d'une cuisine-séjour, chambre n°1, salle de bains, escalier donnant accès au lot 14.

Et les 1 653/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les 2 871/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes spéciales (escalier 2)

#### **LOT NUMERO QUATORZE (14) :**

Au deuxième étage :

La propriété exclusive et particulière d'un **APPARTEMENT** en suite de l'appartement F3, constituant le lot n°11, auquel on accède par le lot n°11, composé d'un palier, chambre n°2, chambre n°3.

Et les 1 267/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Et les 2 315/10 000<sup>èmes</sup> des parties communes spéciales (escalier 2)

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître LEGUY, Notaire à AVALLON, le 28 juin 2007, dont une copie authentique a été publiée auprès du service de la publicité foncière d'AUXERRE 2<sup>ème</sup> bureau, le 23 aout 2007, volume 2007P n°2056.

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Madame ©AVOVENTES.FR pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Gérard LEGUY, Notaire à AVALLON (Yonne), 4 rue de Lyon, le 17 janvier 2014, publié auprès du service de la publicité foncière d'AUXERRE 2<sup>ème</sup> bureau, le 31 janvier 2014, volume 2014P n°255.

#### **MATRICE CADASTRALE**

Ledit immeuble est imposé au rôle de la contribution foncière dans la commune d'AVALLON (Yonne) ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale dont la copie demeurera annexée au présent cahier des conditions de vente.

## SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019.

### Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales

#### **Article 1er – Cadre juridique**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### **Article 2 – Modalités de la vente**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### **Article 3 – État de l'immeuble**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### **Article 4 – Baux, locations et autres conventions**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

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

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

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

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

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

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

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

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

#### **Article 7 – Servitudes**

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

### **Chapitre II : Enchères**

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

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie. Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à

l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

#### **Article 10 – Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

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

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

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

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

### **Chapitre III : Vente**

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

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une

hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

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

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

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains de la CARPA CENTRE-LOIRE, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

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

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

#### **Article 15 – Vente forcée**

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

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

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

#### **Article 17 – Droits de mutation**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

### **Article 19 – Délivrance et publication du jugement**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur. A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

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

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 23 – Purgé des inscriptions**

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

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

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

#### **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang**

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

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

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

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

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

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

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

#### **Article 26 – Election de domicile**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## Chapitre V : Clauses spécifiques

### **Article 27 – Immeubles en copropriété**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **Article 28 – Immeubles en lotissement**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

### **Article 29 – Mise à prix**

Le montant de la mise à prix est fixé à la somme de :

➤ **TCINQ MILLE Euros (5.000 €)**

Fait à AUXERRE (Yonne)

Le