CO/FLUENCES AVOCATS

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire DE PRIVAS

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le juge de l'exécution près le Pôle de l'Exécution du Tribunal Judiciaire DE PRIVAS, a tranché en l'audience publique

Le jugement d'adjudication suivant :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE
Clauses et Conditions

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de la vente du juge de l'Exécution du Pôle de l'Exécution du Tribunal Judiciaire DE PRIVAS, au plus offrant et plus grand des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

LOT 1

Sur la Commune de LE TEIL (07400), 73 Bd Pasteur, la parcelle cadastrée BD 183 pour 04a 02ca, soit un immeuble comprenant quatre appartements sur quatre niveaux avec terrain attenant :

-au rez-de-jardin : appartement de type III avec terrasse,
-au rez-de-chaussée : appartement de type IV,
-au premier étage : appartement de type IV,

-au deuxième étage : appartement de type II,

LOT 2

Sur la commune de LE TEIL (07400), 26 Bd Stalingrad, la parcelle cadastrée BD 664 pour 01a 50ca, soit un immeuble comprenant :

-en rez-de-chaussée deux commerces et un appartement
-au premier étage : deux appartement de type II et III
-au deuxième étage : deux appartement de type II et III
-au troisième étage : un appartement mansardé de type IV

Saisis à l'encontre de :

La société dénommée LES TROIS LUS, Société civile immobilière, Immatriculée au RCS d'Aubenas sous le n°528 979 685, dont le siège social est situé 22 Chemin de Fontenouille, 07400 LE TEIL, prise en la personne de son gérant en exercice, Monsieur Emmanuel LUNARDI, né le 26 juin 1974 à MONTELIMAR (26), de nationalité française, demeurant Chemin du Pâtre, 07400 LE TEIL,

Aux requêtes de, poursuites et diligences de :

FONDS COMMUN DE TITRISATION ABSUS, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ MANAGEMENT (anciennement dénommée EQUITIS GESTION), société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 252 121, dont le siège social est à PARIS (75017), 92 avenue de Wagram, et représenté par son entité en charge du recouvrement, la société MCS TM, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 982 392 722, ayant son siège social à PARIS (75020), 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, Venant aux droits du FONDS COMMUN DE TITRISATION QUERCIUS, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ MANAGEMENT (anciennement EQUITIS GESTION), et ayant la société MCS ET ASSOCIES, comme entité en charge du recouvrement,
en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 31 janvier 2024 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

Lui-même venant aux droits de la BNP PARIBAS, Société anonyme, immatriculée au RCS de Paris sous le n°662 042 449, dont le siège social est situé 16 boulevard des Italiens, 75009 PARIS, prise en la personne et agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 15 décembre 2022 soumis aux dispositions du Code Monétaire

Ayant pour avocat, **Maître Céline PALACCI**, associée de la SCP JOUANNEAU-PALACCI, membre de la AARPI COFLUENCES, Avocat au Barreau de l'Ardèche, demeurant 99 Avenue Gross Umstadt 07130 SAINT PERAY,
lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement du ministère de la SELARL MOURET AYACHE & ASSOCIES, commissaires de justice à Privas (07) en date du 05/10/2024 régulièrement publié le 18/11/2024 au Service de la Publicité Foncière de de l'Ardèche, sous les références de publication 0704P01 volume 2024 S n°00027

En vertu et pour l'exécution de :

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 02 septembre 2021 par le tribunal judiciaire de Privas, rectifié par jugement rendu le 18 février 2022 par le tribunal judiciaire de Privas, signifié le 31 mai 2022, définitif, certificat de non-appel du 11 juillet 2022,

- Inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée au service de la Publicité Foncière de Privas le 18 décembre 2019 sous les références de publication 2019 V n°2976.;

- Inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au service de la Publicité Foncière de Privas le 25 juillet 2022 sous les références de publication 2022 V n°2877 ;

Pour avoir paiement de la somme totale de **317.483,70€** suivant décomptes ci-après arrêtés au 28/05/2024, en vertu des jugements rendus le 02 septembre 2021 et le 18 février 2022 par le tribunal judiciaire de Privas :

Prêt de 235.000,00€ :

Principal ..... 93.058,83 €
Intérêts du 19/10/2019 au 28/05/2024
au taux de 4% l'an ..... 17.163,61 €
Intérêts postérieurs au 28/05/2024 au
taux de 4 % l'an jusqu'à parfait paiement ..... MEMOIRE
Le coût du présent au bas noté ainsi que tous
les frais et émoluments pour parvenir à la vente ..... MEMOIRE

Soit au total sauf mémoire la somme de ..... **110.222,44 euros**

Prêt de 300.000,00€ :

Principal ..... 173.298,38 €
Intérêts du 19/10/2019 au 28/05/2024
au taux de 4% l'an ..... 31.962,88 €
Intérêts postérieurs au 28/05/2024 au
taux de 4 % l'an jusqu'à parfait paiement ..... MEMOIRE
article 700 du code de procédure civile ..... 2.000,00 €
Le coût du présent au bas noté ainsi que tous
les frais et émoluments pour parvenir à la vente ..... MEMOIRE

Soit au total sauf mémoire la somme de ..... **207.261,26 euros**

SOIT AU TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRES .....317.483,70 €

Le coût du commandement et de 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 tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, c'est à dire :

1°) La constitution de **Maître Céline PALACCI**, associée de la SCP JOUANNEAU-PALACCI, membre de la AARPI COFLUENCES, Avocat au Barreau de l'Ardèche, demeurant 99 Avenue Gross Umstadt 07130 SAINT PERAY, avec élection de domicile en son cabinet.

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

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

4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes sous huit jours, qu'à défaut la procédure à fin de vente 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 des règles de publicité foncière, ainsi que 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 Bureau de la Conservation des Hypothèques ;

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 la 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 a fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les noms, 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 Pôle de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Privas ;

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 des particuliers instituée par l'article L 331-1 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.

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié pour valoir saisie le 18/11/2024 au Service de la Publicité Foncière de de l'Ardèche, sous les références de publication 0704P01 volume 2024 S n°00027.

Ledit Service de la Publicité Foncière de l'Ardèche a délivré l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

De même et par exploit en date du 09 décembre 2024 délivré par la SELARL MOURET AYACHE & ASSOCIES Office de Privas

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION ABSUS, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ MANAGEMENT (anciennement dénommée EQUITIS GESTION), société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 431 252 121, dont le siège social est à PARIS (75017), 92 avenue de Wagram, et représenté par son entité en charge du recouvrement, la société MCS TM, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 982 392 722, ayant son siège social à PARIS (75020), 256 bis rue des Pyrénées, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, Venant aux droits du FONDS COMMUN DE TITRISATION QUERCIUS, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ MANAGEMENT (anciennement EQUITIS GESTION), et ayant la société MCS ET ASSOCIES, comme entité en charge du recouvrement,
en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 31 janvier 2024 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

Lui-même venant aux droits de la BNP PARIBAS, Société anonyme, immatriculée au RCS de Paris sous le n°662 042 449, dont le siège social est situé 16 boulevard des Italiens, 75009 PARIS, prise en la personne et agissant poursuite et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité,

en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 15 décembre 2022 soumis aux dispositions du Code Monétaire

a fait délivrer à

La société dénommée LES TROIS LUS, Société civile immobilière, Immatriculée au RCS d'Aubenas sous le n°528 979 685, dont le siège social est situé 22 Chemin de Fontenouille, 07400 LE TEIL, prise en la personne de son gérant en exercice, Monsieur Emmanuel LUNARDI, né le 26 juin 1974 à MONTELIMAR (26), de nationalité française, demeurant Chemin du Pâtre, 07400 LE TEIL,

assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame ou Monsieur le juge de l'Exécution près le Pôle de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Privas pour le

JEUDI 23 JANVIER 2025 à 09 HEURES 00

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 Pôle de l'Exécution du Tribunal Judiciaire DE PRIVAS en DEUX LOTS, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

LOT 1

Sur la Commune de LE TEIL (07400), 73 Bd Pasteur, la parcelle cadastrée BD 183 pour 04a 02ca, soit un immeuble comprenant quatre appartements sur quatre niveaux avec terrain attenant :

-au rez-de-jardin : appartement de type III avec terrasse,
-au rez-de-chaussée : appartement de type IV,
-au premier étage : appartement de type IV,
-au deuxième étage : appartement de type II,

LOT 2

Sur la commune de LE TEIL (07400), 26 Bd Stalingrad, la parcelle cadastrée BD 664 pour 01a 50ca, soit un immeuble comprenant :

-en rez-de-chaussée deux commerces et un appartement
-au premier étage : deux appartement de type II et III
-au deuxième étage : deux appartement de type II et III
-au troisième étage : un appartement mansardé de type IV

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

Selon acte en date du 05/11/2024 ,la SELARL MOURET AYACHE Office de Privas a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

La copie de la matrice cadastrale avec plan

Année de référence : 2023	Département : 07 0	Commune : 319 LE TEIL	TRES : 005	Numéro communal : +00558

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire — Numéro propriétaire : PBCVF3

Dénomination : SCI LES TROIS LUS
Adresse : 4 RUE DE LA REPUBLIQUE
32000 AUCH

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local					Évaluation du local															
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
12	BD	183		73	BD PASTEUR	0590	A	01	00	01002	073190042336	319A	C	H	AP	6	420							P		420
12	BD	183		73	BD PASTEUR	0590	A	01	00	01003	073190302953	319A	C	H	DA	6	29							P		29
12	BD	183		73	BD PASTEUR	0590	A	01	01	01001	073190042337	319A	C	H	AP	6	911							P		911
12	BD	183		73	BD PASTEUR	0590	A	01	01	01002	073190280634	319A	C	H	DA	6	155							P		155
12	BD	183		73	BD PASTEUR	0590	A	01	01	01003	073190280635	319A	C	H	DA	6	86							P		86
12	BD	183		73	BD PASTEUR	0590	A	01	01	01004	073190280636	319A	C	H	DA	6	38							P		38
12	BD	183		73	BD PASTEUR	0590	A	01	81	01001	073190042338	319A	C	H	DE	6	275							P		275
12	BD	664		26	BD STALINGRAD	0820	A	02	00	01001	073190157240		C	C	CB	MAG 1	776							P		806
12	BD	664		26	BD STALINGRAD	0820	A	02	00	02001	073190157241		C	C	CB	MAG 1	962							P		1 008
12	BD	664		26	BD STALINGRAD	0820	A	02	01	01001	073190157242	319A	C	H	AP	6	812							P		812
12	BD	664		26	BD STALINGRAD	0820	A	02	01	02001	073190157243	319A	C	H	AP	6	783							P		783
12	BD	664		26	BD STALINGRAD	0820	A	02	01	02002	073190343493	319A	C	H	DA	6	0							P		0
12	BD	664		26	BD STALINGRAD	0820	A	02	02	01001	073190157246	319A	C	H	AP	6	812							P		812
12	BD	664		26	BD STALINGRAD	0820	A	02	02	01002	073190331687	319A	C	H	DA	6	0							P		0
12	BD	664		26	BD STALINGRAD	0820	A	02	02	02001	073190157247	319A	C	H	AP	6	783							P		783
12	BD	664		26	BD STALINGRAD	0820	A	02	02	02002	073190277305	319A	C	H	DA	6	0							P		0
12	BD	664		26	BD STALINGRAD	0820	A	02	03	01001	073190157249	319A	C	H	AP	6	1 259							P		1 259

Total revenu imposable pour la part communale	Total revenu exonéré pour la part communale	Total revenu imposé pour la part communale
8 101 euro(s)	0 euro(s)	8 101 euro(s)

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés														Évaluation												Livre foncier
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	A	CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet
12	BD	183	73	BD PASTEUR	0590		1	319A		S		Sols		04	02	0,00							
12	BD	664	26	BD STALINGRAD	0820		1	319A		S		Sols		01	50	0,00							

Contenance totale			Total de la part communale			Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	
	05	52	0	0	0	0	0	0

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
ARDECHE
Commune :
LE TEIL

Section : BD
Feuille(s) : 000 BD 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/5000
Date de l'édition : 23/07/2024

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

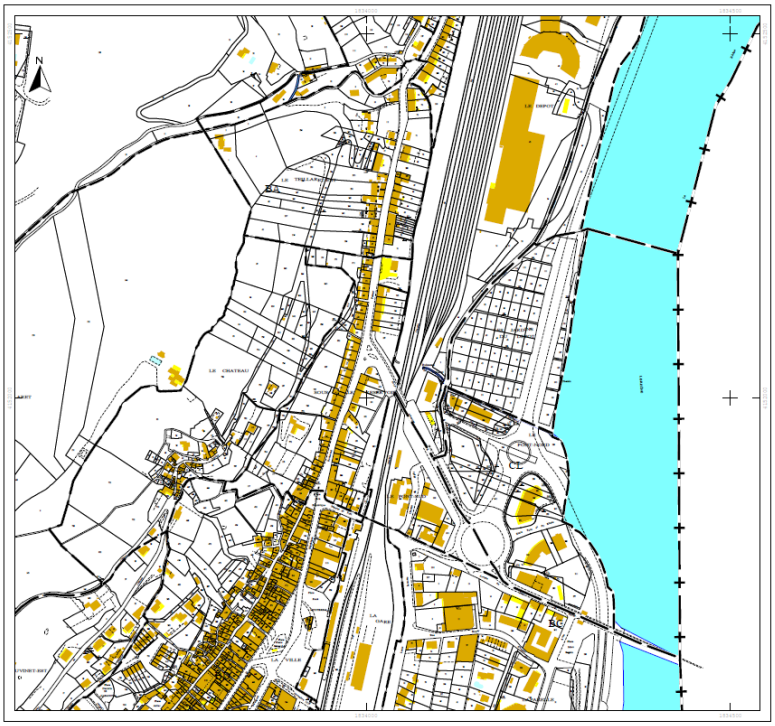
SDIF ARDECHE
1, ROUTE DES MINES

BP 620
07006 PRIVAS CEDEX
Téléphone : 0475661200

sdif-ptgc.ardeche@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : -----/-----/-----

A ----------,
le ----------
L' ----------



DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
ARDECHE
Commune :
LE TEIL

Section : BD
Feuille(s) : 000 BD 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 23/07/2024

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

SDIF ARDECHE
1, ROUTE DES MINES

BP 620
07006 PRIVAS CEDEX
Téléphone : 0475661200

sdif-ptgc.ardeche@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : -----/-----/-----

A ----------,
le ----------
L' ----------

DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
ARDECHE
Commune :
LE TEIL

Section : BD
Feuille(s) : 000 BD 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/5000
Date de l'édition : 23/07/2024

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

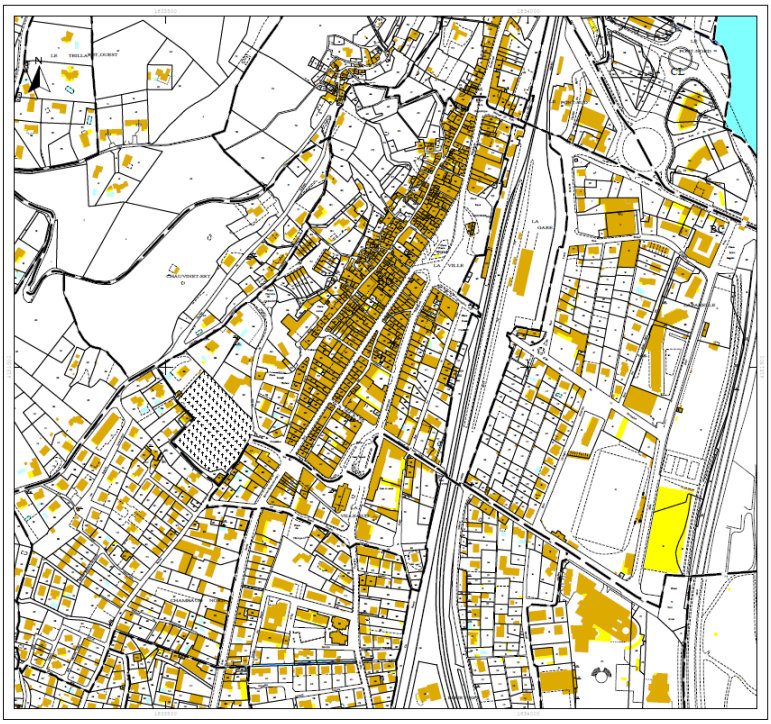
SDIF ARDECHE
1, ROUTE DES MINES

BP 620
07006 PRIVAS CEDEX
Téléphone : 0475661200

sdif-ptgc.ardeche@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : -----/-----/-----

A ----------,
le ----------
L' ----------



DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :
ARDECHE
Commune :
LE TEIL

Section : BD
Feuille(s) : 000 BD 01
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 23/07/2024

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
Cachet du service d'origine :

SDIF ARDECHE
1, ROUTE DES MINES

BP 620
07006 PRIVAS CEDEX
Téléphone : 0475661200

sdif-ptgc.ardeche@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral
à la date : -----/-----/-----

A ----------,
le ----------
L' ----------

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les parcelles visées appartiennent à la société LES TROIS LUS, Société Civile Immobilière, suivant acte de vente reçu par Me CHAUCHE notaire à VALS LES BAINS (07) le 18 août 2011, publié au Service de la Publicité foncière le 11 octobre 2011 volume 2011 P n°7184, rectifié par attestation rectificative du 16 janvier 2012 publiée le 17 janvier 2012, volume 2012 P n°541.

CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret N° 67-223 du 17 mars 1967, art.6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitivement, par lettre recommandée avec avis de réception (article R 322-30 du code des procédures civiles d'exécution), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

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

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

Loi Carrez

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du Décret 97-532 du 23 mai 1997 et selon les mesures établies par le cabinet MORENO

la surface habitable est de

LOT 1

Superficie totale : 135 m²
Superficie annexe totale : 202,85 m²

LOT 2

Superficie totale : 224,06 m²
Superficie annexe totale : 168,70 m²

B/ RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges ou feront l'objet d'un dire ultérieur.

C/ 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.

D/ AUTRES CLAUSES

Le bien mis en vente est occupés par :

LOT 1

Deux logements sont occupés.

Appartement RDC : les locataires indiquent être hébergés par le propriétaire.

Appartement 1er étage : le propriétaire indique que la locataire dispose d'un bail et que le loyer serait de 350 euros par mois.

LOT 2

L'immeuble est vide non occupé.

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

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignement qu'il a pu se procurer, de notes ou de 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.

E/ – AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX - ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le

JEUDI 23 JANVIER 2025 à 09 HEURES 00

Conformément aux dispositions de l'article article R 322-30 du code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

A l'audience d'orientation, le Juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions de l'article 2191 et 2193 du Code civil sont réunies, statues sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.
Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

L'adjudication aura lieu en deux lots pardessus la ou les mises à prix ci-après indiquées :

LOT N°1

30.000,00€
(TRENTE MILLE EUROS)

LOT N°2

90.000,00€
(QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS)

CLAUSES ET CONDITIONS DE VENTE

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

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 – 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.
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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

Article 5 – Préemption, substitution 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 de 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 du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant 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 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, 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

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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce 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 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

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

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

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

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

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

Article 26 – 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 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.

Fait à Saint Peray, le 9 décembre 2024