

VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
VILLEFRANCHE SUR SAONE, Département du Rhône**

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de
VILLEFRANCHE SUR SAONE, Département du Rhône,
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
VILLEFRANCHE SUR SAONE, au plus offrant des
enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :**

*A **CHENAS (RHÔNE)** 69840*

*Une **maison à usage d'habitation** jumelée comprenant :*

*Entrée, cuisine, salon/séjour, salle de bains, WC, deux chambres,
garage.*

Figurant ainsi au cadastre :

***Section C n°917** – 104 rue de la Neyriat – pour 03a 76ca*

***Section C n°909** – les Pinchons – pour 19ca*

*Lesdits biens et droits immobiliers forment le lot n°8 du
lotissement dénommé **LA RONCERAIE** créé suivant arrêté
municipal en date du 30 mars 1988 portant le numéro LT 69
283 0002 V dont l'original est annexé à un acte constatant le
dépôt reçu par Maître Bruno MONTMETERME, notaire à
SAINT PIERRE DE CHANDIEU le 17 octobre 1988, dont une*

copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3^{ème} bureau le 15 décembre 1988 volume 88P numéro 11027. Ce dépôt de pièces a fait l'objet d'une attestation rectificative en date du 2 mars 1989 publiée au service de la publicité foncière de LYON 3^{ème} bureau le 3 mars 1989 volume 89P numéro 2047.

PROCEDURE

**La présente procédure de saisie immobilière et de distribution du prix est poursuivie
A l'encontre de**



Aux requêtes, poursuites et diligences de

Ayant pour Avocat Maître Michel DESILETS, Avocat associé de la SCP INTERBARREAUX DESILETS ROBBE ROQUEL, Avocat associé au barreau de VILLEFRANCHE SUR SAONE, y demeurant 223 rue Charles Germain à 69658 VILLEFRANCHE SUR SAONE, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente

Et ayant pour avocat plaidant Maître Frédéric ALLÉAUME Avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocats Associés au Barreau de LYON, y demeurant Le Britannia A, 20 boulevard Eugène Deruelle à 69003 LYON - tel : 04.37.48.80.80

Suivant commandement du ministère de Maître Jessica MALOIS de la SARL CONTASSOT MALOIS CŒUR, Commissaire de justice à BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS, y demeurant 40 rue du Parc Saint Jean, en date du 11 février 2025.

En vertu et pour l'exécution de :

Un **jugement** réputé contradictoire rendu par le **Tribunal Judiciaire de VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE** le **15 juin 2023**, signifié à partie le 11 juillet 2023 et définitif selon certificat de non appel délivré par la Cour d'appel de LYON le 17 août 2023.

En garantie duquel hypothèque judiciaire provisoire a été publiée le 08 septembre 2022 au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de LYON volume 6904P01 2022 V n° 7641, **a été convertie en hypothèque judiciaire définitive le 15 septembre 2023** au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de LYON volume 6904P01 2023 V n° 8583.

Pour avoir paiement de la somme de :

Principal selon jugement.....95 761,28 €
Principal 93 361,28 €
Art 700.....2 400,00 €

Intérêts (taux légal du 26.07.2022 au 11.09.2023
puis taux légal majoré au 06.02.2025).....15 204,99 €

Frais.....3 443,40 €
Assignation.....88,36 €
Timbre CNBF.....13,00 €
Signification jugement.....72,48 €
Inscription HJ Provisoire2 237,84 €
Inscription HJ Définitive.....1 031,72 €

TOTAL DU AU 06.02.2025.....114 409,67 €
Outre intérêt au taux légal majoré de 5pts sur 95 761,28 €

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 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 Michel EDSILETS avocat associé de la SCP AXIOJURIS-LEXIENS, Avocat au Barreau de VILLEFRANCHE SUR SAÔNE, y

demeurant 223 RUE Charles Germain à 69400 VILLEFRANCHE SUR SAÔNE, pour la Société COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS avec élection de domicile en son cabinet.

- 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 auprès du 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de LYON ;
- 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 au commissaire 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 commissaire 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 VILLEFRANCHE SUR SAONE siégeant Palais de Justice 350 Boulevard Gambetta 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE ;

- 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 du décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi.;
- 13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise 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, a été publié pour valoir saisie auprès du 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de LYON, le 03 avril 2025 Volume 6904P01 2025 S n°19.

Le 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de LYON a délivré le 04 avril 2025 un état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, ci-annexé.

(Cf État hypothécaire sur formalité ci-annexé)

De même et par exploit en date du 12 mai 2025 délivré par l'Etude CONTASSOT - MALOIS - COEUR, Commissaires de Justice à BELLEVILLE EN BEAUJOLAIS, y demeurant 40 rue du Parc Saint Jean, a fait délivrer à [REDACTED], assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal

Judiciaire de VILLEFRANCHE SUR SAONE pour le
jeudi 26 juin 2025 à 9 heures, Salle F.

(Cf assignation ci-annexée)

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix
ci-après indiquée :

57 000,00 €
CINQUANTE SEPT MILLE EUROS

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions
du présent cahier des charges.

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 VILLEFRANCHE SUR
SAONE en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui
sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

A CHENAS (RHÔNE) 69840

*Une maison à usage d'habitation jumelée
comprenant : Entrée, dégagement, cellier, salle de
bains, WC, cuisine, salon/séjour, deux chambres,
garage.*

Figurant ainsi au cadastre :

*Section C n°917 – 104 rue de la Neyriat – pour 03a
76ca Section C n°909 – les Pinchons – pour 19ca*

*Lesdits biens et droits immobiliers forment le lot n°8
du lotissement dénommé LA RONCERAIE créé suivant
arrêté municipal en date du 30 mars 1988 portant le
numéro LT 69 283 0002 V dont l'original est annexé à
un acte constatant le dépôt reçu par Maître Bruno
MONTMETERME, notaire à SAINT PIERRE DE
CHANDIEU le 17 octobre 1988, dont une copie
authentique a été publiée au service de la publicité
foncière de LYON 3^{ème} bureau le 15 décembre 1988
volume 88P numéro 11027. Ce dépôt de pièces a fait
l'objet d'une attestation rectificative en date du 2 mars*

1989 publiée au service de la publicité foncière de
LYON 3^{ème} bureau le 3 mars 1989 volume 89P numéro
2047.

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.

**Selon acte en date du 03 mars 2025 Maître Jessica
MALOIS de la SARL CONTASSOT MALOIS CŒUR,
Commissaire de justice à BELLEVILLE EN
BEAUJOLAIS, y demeurant 40 rue du Parc Saint Jean, a
procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits
immobiliers mis en vente ci-après annexé.**

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

**La copie de la matrice cadastrale et du plan cadastral
délivrée par le Centre des Impôts Foncier du Rhône sont
jointes au présent cahier des conditions de la vente.**

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

**B - RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE
D'ACHEVEMENT DES IMMEUBLES RECEMMENT
CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)**

Plus de 5 ans.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate

Les biens et droits immobiliers présentement saisis
appartiennent à

selon acte reçu de Maître Sophie

GAILLARD-DEBIESSE, notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, le 23 septembre 2019 publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de LYON le 03 octobre 2019 Volume 6904P06 2019 P n°6364.

Antérieure

Tel qu'il résulte de l'acte reçu Maître Sophie GAILLARD-DEBIESSE, notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, le 23 septembre 2019 et ci-après littéralement retranscrit :

« le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :

Etant précisé que C917 provient de la division de C824 et C909 provient de la division de C821.

- Le terrain

Pour en avoir fait l'acquisition de la commune de CHENAS, suivant acte par Maître BERTRAND notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE le 30 décembre 1994, publié au service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE le 13 janvier 1995, volume 1995P numéro 218.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

- Les constructions :

Pour les avoir fait édifier au cours des années 1994 et 1995 après obtention d'un permis de construire en date du 6 mai 1994 sous le numéro 69 053 93 J0007. La déclaration d'achèvement des travaux a été effectuée le 31 juillet 1995. »

D - SYNDIC

Sans objet.

E - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

F- SERVITUDES

Tel qu'il résulte de l'acte reçu Maître Sophie GAILLARD-DEBIESSE, notaire à VILLEFRANCHE SUR SAONE, le 23

septembre 2019 et ci-après littéralement retranscrit :

« **L'ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

**ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,*

•qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

A l'exception de :

Ient) aux termes de l'acte de vente du 30 décembre 1994, sus-visé au paragraphe « EFFET RELATIF», il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté:

""CONSTITUTION DE SERVITUDES:

/-DE PASSAGE DE CANALISATIONS:

Monsieur le Maire de CHENAS, au nom de la Commune qu'il représente, confère à titre de servitude réelle et perpétue/le, sur les parcelles cadastrées sous les n° 825 et 818, 826 de la Section C, dont elfe est propriétaire en vertu de l'acte du 22 OCTOBRE 1993, sus- énoncé, un droit de passage de canalisations de drainage, d'eaux usées et d'eaux pluviales et l'installation d'une mini-station d'épuration des eaux usées, au profit des parcelles cadastrées sous le n° 817, 820, 821, 823 et 824, objets des présentes.

Il est précisé que cette mini-station d'épuration sera déposée par les soins de la Société acquéreur dès que le réseau d'assainissement communal sera mis en service.

L'acquéreur ayant d'ores et déjà présenté un plan de ces canalisations pour approbation par le Conseil Municipal de la Commune de CHENAS.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que :

Les fonds dominant sont les parcelles :

- SECTION C n° 817 "Les Pinchons" pour.....13a 52ca
- SECTION C n° 820 "Les Pinchons" pour.....47ca
- SECTION C n° 821 "Les Pinchons" pour.....92ca
- SECTION C n° 823 "Les Pinchons" pour.....7a 99ca
- SECTION C n° 824 "Les Pinchons" pour.....16a 28ca

Les fonds servant sont les garce/les :

- SECTION C n° 825 "Les Pinchons" pour.....34a 37ca
- SECTION C n° 826 "Les Pinchons" pour.....87ca
- SECTION C n° 818 "Les Pinchons" pour.....15a 24ca

II - DE PASSAGE DE FOURREAUX ET CABLES:

Monsieur le Maire de CHENAS, au nom au nom de la Commune qu'il représente, confère à titre de servitude réelle et perpétue/Je, sur la parcelle cadastrée sous le n° 818 de la Section C, dont elle est propriétaire en vertu de l'acte du 22 SEPTEMBRE 1993, sus-énoncé, un droit de passage pour les fourreaux et les câbles des réseaux de télévision au profit des parcelles cadastrées sous les n° 817, 820, 821, 823 et 824, objet des présentes.

L'acquéreur ayant d'ores et déjà un plan de ces canalisations pour approbation par le Conseil Municipal de la Commune de CHENAS.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que :

Les fonds dominant sont /es parcelles :

- SECTION C n° 817 "Les Pinchons" pour.....13a 52ca
- SECTION C n° 820 "Les Pinchons" pour.....47ca
- SECTION C n° 821 "Les Pinchons" pour.....92ca
- SECTION C n° 823 "Les Pinchons" pour.....16a 99ca
- SECTION C n° 824 "Les Pinchons" pour.....16a 28ca

Les fonds servant sont les parcelles :

- SECTION C n° 818 "Les Pinchons" pour.....15a 24ca"

Etant précisé qu'aux termes de l'acte de dépôt de pièce du groupe d'habitations du 22 février 2007 sus-énoncé, il a été précisé à ce sujet, ce qui suit littéralement rapporté:

"A ce sujet, le représentant de la société HBVS déclare que la Commune de CHENAS a créé un réseau d'assainissement pour le rejet des eaux usées et pluviales et a aménagé pour ce faire des bassins de lagunage situés au Sud Est de la Résidence La Neyriat.

En outre, il est fait observation que :

- le réseau d'eaux usées et pluviales se poursuit depuis la voie communale cadastrée section C n° 818 jusqu'aux bassins de lagunage au moyen de canalisations traversant le tréfonds de la propriété cadastrée section C n° 911 et 919.
- le collecteur d'eaux usées et pluviales, jusqu'alors situé sur la parcelle cadastrée section C n° 825 appartenant à la commune de CHENAS a été déplacé et est désormais implanté sur la propriété cadastrée section C n° 919."

Etant précisé que :

- C 817 a été divisé en C 900 à 903**
- C 820 a été divisé en C 904 à 906.**
- C 821 a été divisé en C 907 à 911**
- C 823 a été divisé en C 912 à 914**
- C 824 a été divisé en C 915 à 919.**

-C 825 a été divisé en C 977 à 983.

2ent) aux termes de l'acte de dépôt de pièces du groupe d'habitations du 22 février 2007, il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté :

"2°) CREATION DE SERVITUDES

a) Servitudes de passage en tréfonds du réseau téléphone

Il est ici précisé que la desserte en téléphone de l'ensemble des villas de la Résidence La Neyriat est assurée au moyen du réseau communal provenant de la Route Départementale n° 68 et auquel elles se raccordent.

En conséquence, sont créées les servitudes suivantes :

** Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 900 d'assurer l'alimentation en téléphone et télécommunications de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 901, 905, 906, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant: C n° 900

Fonds servant: C n°s 901, 905, 906, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 901 d'assurer l'alimentation en téléphone et télécommunications de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 900, 905, 906, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant: C n° 901

Fonds servant: C n°s 900, 905, 906, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 902 d'assurer l'alimentation en téléphone et télécommunications de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 903, 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant : C n° 902

Fonds servant: C n°s 903, 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 903 d'assurer l'alimentation en téléphone et télécommunications de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de*

passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n^os 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912.

Fonds dominant : C n^o 903

Fonds servant: C n^os 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n^os 911 et 919 d'assurer l'alimentation en téléphone et télécommunications de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n^os 910, 918, 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant : C n^o 911 et 919

Fonds servant: C n^os 910, 918, 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n^os 910 et 918 d'assurer l'alimentation en téléphone et télécommunications de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n^os 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant: C n^o 910 et 918

Fonds servant: C n^os 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n^os 909 et 917 d'assurer l'alimentation en téléphone et télécommunications de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n^os 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant: C n^o 909 et 917

Fonds servant: C n^os 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n^os 907, 908, 915 et 916 d'assurer l'alimentation en téléphone et télécommunications de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n^os 909, 917, 906, 905, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant: C n° 907,908,915 et 916

Fonds servant : C n°s 909, 917, 906, 905, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n°s 906, 905, 914 et 913 d'assurer l'alimentation en téléphone et télécommunications de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 904 et 912.*

Fonds dominant: C n° 906, 905, 914 et 913

Fonds servant: C n°s 904 et 912.

Tels que le tracé dudit réseau et les servitudes en découlant figurent en teinte rose sur le plan du réseau annexé aux présentes.

b! Servitudes de passage en tréfonds du réseau EDF

Il est ici précisé qu'il existe un transformateur alimentant l'ensemble des villas de la Résidence La Neyriat.

A l'origine de la création de la Résidence, ledit transformateur était situé au Nord Est de la Résidence. A ce jour, ledit transformateur a été déplacé et est situé sur la parcelle cadastrée section C n° 826 appartenant à la Commune de CHENAS.

Ledit transformateur est lui-même alimenté au moyen du réseau électrique communal provenant de la Route Départementale n° 68 et auquel les propriétés de la Résidence se raccordent.

En conséquence, sont créées les servitudes suivantes :

- Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 900 d'assurer l'alimentation en électricité de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 901, 905, 906, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant: C n° 900

Fonds servant: C n°s 901, 905, 906, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 901 d'assurer l'alimentation en électricité de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 905, 906, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant: C n° 901

Fonds servant: C n°s 905, 906, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 902 d'assurer l'alimentation en électricité de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 903,909, 917,908,916, 907, 915,906,905,914,913, 904 et 912.*

Fonds dominant: C n° 902

Fonds servant: Cn°s 903, 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912

• Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 903 d'assurer l'alimentation en électricité de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906,905,914,913, 904 et 912.

Fonds dominant: C n° 903

Fonds servant: C n°s 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906,905,914,913,904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n°s 911 et 919 d'assurer l'alimentation en électricité de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 910, 918, 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant: C n° 911 et 919

Fonds servant: C n°s 910, 918, 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n°s 910 et 918 d'assurer l'alimentation en électricité de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant: C n° 910 et 918

Fonds servant: C n°s 909, 917, 908,916,907,915,906, 905, 914,913,904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n°s 909 et 917 d'assurer l'alimentation en électricité de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant: C n° 909 et 917

Fonds servant: C n°s 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n°s 907, 908, 915 et 916 d'assurer l'alimentation en électricité de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous /es parcelles cadastrées section C n°s 909, 917, 906, 905, 914, 913, 904 et 912.*

Fonds dominant: C n° 907, 908, 915 et 916

Fonds servant: C n°s 909, 917, 906, 905, 914, 913, 904 et 912

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n°s 906, 905, 914 et 913 d'assurer l'alimentation en électricité de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 904 et 912.*

Fonds dominant:

C n° 906, 905,

914 et 913 Fonds

servant : C n°s

904 et 912.

• Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n°s 904 et 912 d'assurer l'alimentation en électricité de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 905, 906, 913 et 914.

Fonds dominant: C n° 904 et 912

Fonds servant: C n°s 905, 906, 913 et 914.

Tels que le tracé dudit réseau et les servitudes en découlant figurent en teinte orange sur le plan du réseau annexé aux présentes.

ci Servitudes pour l'éclairage public

La Résidence La Neyriat est éclairée au moyen du réseau électrique communal provenant depuis la Route Départementale n° 68.

Afin d'assurer l'éclairage de la Résidence La Neyriat, objet des présentes, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle le passage en tréfonds des lignes électriques situées sous les parcelles C n°s 904, 912, 905, 906, 913, 914, 907, 908, 915, 916, 909, 917, 910 et 918.

Fonds dominant: C n°s 900, 901, 902, 903, 911 et 919

Fonds servant: C n°s 904, 912, 905, 906, 913, 914, 907, 908, 915, 916, 909, 917, 910 et 918

d) Servitudes de passage en tréfonds des eaux usées

Il est ici précisé que l'évacuation des eaux usées des villas de la Résidence La Neyriat est assurée au moyen du réseau communal venant depuis la Route Départementale n° 68, traversant la voirie communale cadastrée section C n° 818 et rejoignant les bassins de lagunage situé au Sud Est de la Résidence.

En conséquence, sont créées les servitudes suivantes :

** Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 901 d'assurer l'évacuation des eaux usées de leur propriété, il est constitué à titre de servitude*

réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous la parcelle cadastrée section C n°s 902.

Fonds dominant: C n° 901

Fonds servant: C n°s 902.

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n° 909 et 917 d'assurer l'évacuation des eaux usées de leur propriété, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds pour les canalisations se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 910 et 918.*

Fonds dominant: C n°s 909 et 917

Fonds servant: C n°s 910 et 918.

Tels que le tracé dudit réseau et les servitudes en découlant figurent en teinte bleue sur le plan du réseau annexé aux présentes.

e) Servitude de passage en tréfonds de l'équipement collectif télévisuel

La desserte des villas de la Résidence La Neyrial en équipement télévisuel est assuré au moyen d'une antenne collective installée sur la toiture de la maison sise sur la parcelle cadastrée section C n° 913 et qui permet l'alimentation de l'ensemble des villas.

En conséquence, afin de permettre le raccordement de l'ensemble des villas à l'antenne collective, il est constitué les servitudes suivantes :

** Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 900 d'assurer l'équipement télévisuel de leur propriété depuis l'antenne collective, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds des canalisations pour le réseau télévisuel se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 901, 905, 906, 914 et 913.*

Fonds dominant: C n° 900

Fonds servant : C n°s 901, 905, 906, 914, 913

** Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 901 d'assurer l'équipement télévisuel de leur propriété depuis l'antenne collective, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds des canalisations pour le réseau télévisuel se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 905, 906, 914 et 913.*

Fonds dominant: C n° 901

Fonds servant: C n°s 905, 906, 914 et 913

** Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 902 d'assurer l'équipement télévisuel de leur propriété depuis l'antenne collective, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tréfonds des canalisations pour le réseau télévisuel se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 903, 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914 et 913.*

Fonds dominant: C n° 902

Fonds servant: C n°s 903, 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914 et 913

** Afin de permettre aux propriétaires successifs de la parcelle cadastrée section C n° 903 d'assurer l'équipement*

télévisuel de leur propriété depuis l'antenne collective, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétue/le, un droit de passage en tréfonds des canalisations pour le réseau télévisuel se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n^{os} 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914 et 913.

Fonds dominant: C n^o 903

Fonds servant: C n^{os} 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914, 913.

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n^{os} 911 et 919 d'assurer l'équipement télévisuel de leur propriété depuis l'antenne collective,*

il est constitué à titre de servitude réelle et perpétue/le, un droit de passage en tréfonds des canalisations pour le réseau télévisuel se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n^{os} 910, 918, 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914 et 913.

Fonds dominant: C n^o 911 et 919

Fonds servant: C n^{os} 910, 918, 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914 et 913

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n^{os} 910 et 918 d'assurer l'équipement télévisuel de leur propriété depuis l'antenne collective, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétue/le, un droit de passage en tréfonds des canalisations pour le réseau télévisuel se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n^{os} 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914 et 913.*

Fonds dominant: C n^o 910 et 918

Fonds servant: C n^{os} 909, 917, 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914 et 913

• Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n^{os} 909 et 917 d'assurer l'équipement télévisuel de leur propriété depuis l'antenne collective, il est constitué à titre de servitude réelle et perpétue/le, un droit de passage en tréfonds des canalisations pour le réseau télévisuel se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n^{os} 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914 et 913.

Fonds dominant: C n^o 909 et 917

Fonds servant: C n^{os} 908, 916, 907, 915, 906, 905, 914 et 913

** Afin de permettre aux propriétaires successifs des parcelles cadastrées section C n^{os} 907, 908, 915 et 916 d'assurer l'équipement télévisuel de leur propriété depuis l'antenne collective, il est constitué à titre de servitude réelle et*

*perpétuelle, un droit de passage en tréfonds des canalisations pour le réseau télévisuel se trouvant sous les parcelles cadastrées section C n°s 909, 917, 906, 905, 914 et 913.
Fonds dominant: C n° 907, 908, 915 et 916
Fonds servant : C n°s 909, 917, 906, 905, 914 et 913*

Tels que le tracé dudit réseau et les servitudes en découlant figurent en teinte jaune sur le plan du réseau annexé aux présentes."

G - SUPERFICIE

Ainsi qu'il résulte du dossier de diagnostic technique, la superficie serait de l'ordre de 71,00m².
(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

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.
(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

I - OCCUPATION

Les biens mis en vente sont occupés par [REDACTED]
[REDACTED]

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- S.A.F.E.R.- Locataires fermiers- Locataires dans immeuble en copropriété- Zones à périmètre sensible- Z.I.F.- Etc..... |
|---|

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

Article 108 :

Le titre 1^o 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.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de 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
--

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

Chapitre I^{er} : 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 prémption 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 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 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 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 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.

**Ainsi fait et dressé par Me Michel DESILETS
Avocat poursuivant**

A VILLEFRANCHE SUR SAÔNE, le 13 mai 2025

ANNEXES PROCEDURALES

- 1. Copie Assignation à comparaître à l'audience d'orientation au débiteur**
- 2. Etat hypothécaire hors formalité et sur formalité de publication du commandement**
- 3. Procès-verbal descriptif**

ANNEXES DOCUMENTAIRES

- 1. Matrice**
- 2. Plan cadastral**
- 3. Diagnostics**