

Affaire :
Dossier n°20220002
Tribunal Judiciaire de CHALONS EN CHAMPAGNE
Juge de l'Exécution chargé des Saisies Immobilières
Audience d'Orientation du 06 septembre 2022 à 10h00

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal JUDICIAIRE de
CHÂLONS EN CHAMAGNE, Département de la Marne.**

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal JUDICIAIRE de
CHÂLONS EN CHAMPAGNE Département de la, 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 CHÂLONS EN
CHAMPAGNE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et
droits immobiliers suivants :**

sur le territoire de la commune **d'EPERNAY (51200) – 2, rue
François Bonal (anciennement 9006 Avenue du Général
Margueritte)**

Dans un ensemble immobilier à usage de tourisme, soumis au
régime de la copropriété dénommé « Résidence Hôtelière du Palais
des Congrès ».

Figurant anciennement au cadastre de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	204	9006 avenue du général margueritte	00ha 37a 88ca

La description détaillée de cet ensemble immobilier a été établie aux termes de l'acte reçu par Maître BEAUDONNET, Notaire associé soussigné, le 3 octobre 2007, contenant le règlement de copropriété - état descriptif de division et le cahier des charges de la "RESIDENCE HOTELIERE DU PALAIS DES CONGRES, dont une copie a été notifiée à l'ACQUEREUR dès avant ce jour.

Il dispense expressément le notaire associé soussigné de la retranscrire ici.

Lot numéro quatre-vingt-huit (n°88)

Un appartement sis au 1^{er} étage de type T2, composé d'une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains et WC séparés. Et les cent quarante-neuf / dix millièmes (149 / 10 000èmes) des parties communes générales. Et les cent cinquante-quatre / dix millièmes (154 / 10 000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Tels que les BIENS, existeront, se poursuivront et comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

Conformément aux dispositions de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, un plan coté des lots privatifs ci-dessus désignés, est demeuré joint aux présentes et annexé après mention, ainsi qu'une notice descriptive sommaire indiquant les éléments d'équipements propres à ces locaux.

Pour le cas où le plan des locaux privatifs présentement vendus serait différent de celui déposé en annexe du règlement de copropriété - état descriptif de division visé ci-après, les comparants déclarent vouloir se référer aux seules spécifications du plan annexé aux présentes.

En outre, le VENDEUR déclare que les distorsions pouvant éventuellement exister entre ces plans ne concernent que le seul aménagement intérieur du ou des lots considérés, n'affectent pas la destination de l'immeuble et n'emportent aucune modification de son aspect extérieur.

Z.A.C. PORTE SUD

L'ensemble immobilier est situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée "Z.A.C. PORTE SUD".

En effet par délibération en date du 30 mars 2004 (transmise à Monsieur le Sous-préfet d'EPERNAY le 2 avril 2004, ainsi qu'il résulte du visa y apposé), dont une copie est demeurée jointe et annexée à un acte de vente reçu par Maître JEZORSKI, notaire à EPERNAY (Marne), le 14 décembre 2004, la COMMUNAUTE DE COMMUNES EPERNAY PAYS DE CHAMPAGNE a décidé de créer en limite des communes d'EPERNAY et de PIERRY, une zone d'aménagement concertée, d'intérêt intercommunautaire dénommée "Z.A.C. PORTE SUD".

Cette ZAC a pour objet la reconversion des quartiers MARGUERITTE et ROLLAND - occupés jusqu'en juillet 2003 par le 13^{ème} régiment de génie -, en une zone accueillant des activités tertiaires, de l'hôtellerie et de la para-hôtellerie, des commerces en pied d'immeubles, des services de proximité, des logements, un parc paysager intégrant un parc de stationnement,

un parc d'exposition incluant un parc de stationnement et un bâtiment abritant le futur hôtel de la Communauté de Communes.

Conformément aux dispositions des articles L300-4 et L300-5 du Code de l'urbanisme, la COMMUNAUTE DE COMMUNES EPERNAY PAYS DE CHAMPAGNE a décidé de confier l'aménagement et la commercialisation de cette zone à un aménageur privé, la société dénommée "URBANY", Société par Actions Simplifiée au capital de 38.000,00€, dont le siège social est à VERSAILLES (78000), 4 Place Alexandre 1^{er}, identifiée sous le numéro SIREN 453.355.703 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Dans le cadre de cet aménagement, la société "URBANY" sus-nommée et la société "SCI RESIDENCE HOTEL DU PALAIS DES CONGRES" sus-nommée, aménageur ont régularisé, le 25 juin 2004 :

- une convention d'aménagement de la Z.A.C. PORTE SUD,
- un cahier des limites de prestations techniques,
- un cahier des charges de cession des terrains aux promoteurs.

Ces documents sont annexés à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître BEAUDONNET, notaire soussigné ainsi qu'il est indiqué ci-après.

Aux termes d'une délibération en date du 30 mars 2006 annexée à un acte de vente reçu par Maître JEZORSKI, notaire à EPERNAY (Marne), le 26 juin 2006, la Communauté de Communes a décidé de créer un avenant à la convention d'aménagement du 25 juin 2004, dont les principales modifications sont énoncées ci-dessous:

Dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C. PORTE SUD, des travaux supplémentaires ont été demandés par la Communauté de Communes à la société URBANY, les travaux devant permettre d'améliorer la viabilité et la sécurité sur l'ensemble de ladite Z.A.C..

Ces travaux supplémentaires seront financés par l'aménageur privé et non par la collectivité. En contrepartie, la Communauté de Communes convient d'attribuer à la société URBANY des droits à construire supplémentaires.

En conséquence aux termes de la délibération sus-visée la Communauté de Communes a décidé de modifier la surface hors oeuvre nette de la manière suivante :

- Logement collectif : commercialisation de 25.500m² de surface au lieu de 20.000m² initialement prévus,
- Logement individuels groupés: commercialisation de 3.500m² de surface au lieu de 5.000m² initialement prévus,

De plus, afin d'encadrer juridiquement tous les projets immobiliers à venir sur la Z.A.C., il est intégré à la convention d'aménagement du 25 juin 2004, le plan et le règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune d'EPERNAY.

Enfin, la société "URBANY", sus-nommée, aux termes de cet avenant s'est engagée à remettre par anticipation partie des aménagement publics de la Z.A.C. à la communauté de communes.

Dans la continuité de l'aménagement de la Z.A.C. PORTE SUD, la société "URBANY" a décidé de vendre à la société "SCI RESIDENCE HOTEL DU PALAIS DES CONGRES" chargée d'une partie de la reconversion de l'ancienne caserne les biens immobiliers objet des présentes ainsi qu'il sera dit au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE".

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Soumis au statut de la copropriété résultant de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret n°67-223 du 17 mars 1967, l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me BEAUDONNET, Notaire associé soussigné, le 3 octobre 2007, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques d'EPERNAY (Marne), le 26 novembre 2007, volume 2007P, numéro 5410.

PROCEDURE

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

à l'encontre de :

de nationalité britannique, né le 24 avril 1972 à TENERIFE (Espagne), célibataire et demeurant 89, Westholme Road Belmont – HR2 7SX – HEREFORD (Royaume Uni) ;

Aux requêtes, poursuites et diligences de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), elle-même venant aux droit de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN, Société Anonyme au capital de 124 821 566,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n°379 502 644, dont le siège social est 26/28, rue de Madrid, 75008 PARIS, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège,

Ayant pour Avocat constitué, Maître Michel AUGUET, avocat au barreau de CHALONS EN CHAMPAGNE, membre de la CSP ACG & ASSOCIES – SOCIETE D'AVOCATS, y demeurant 5, rue de l'Arquebuse – 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE, au cabinet duquel domicile est élu.

Et pour avocat plaidant, Maître Matthieu ROQUEL, Avocat au Barreau de LYON (Toque 786), membre de la SCP Inter barreaux DESILETS-ROBBE-ROQUEL, y demeurant 170 boulevard Stalingrad, 69006 LYON, au cabinet duquel domicile est élu.

Suivant acte délivré en date du 13 avril 2022, par Maître Marie-Pia DURAND, Huissier de Justice, membre de la SCP MARIE PIA DURAND, Huissier de Justice Associé, demeurant 7, quai Barbat – BP 206 – 51009 CHÂLONS EN CHAMPAGNE.

En vertu et pour l'exécution de la grosse en forme exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 1^{er} juillet 2008, par Maître Philippe BEAUDONNET, notaire à VICHY – 24bis, rue Lucas, contenant prêt immobilier :

- **PRÊT IN FINE CAPE E6, consenti par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN, enregistré en ses livres sous le n° 300004000165291, à de la somme en principal de 134 334,00 €, outre frais, et garanti par une inscription de Privilège de Prêteur de Deniers et d'Hypothèque Conventionnelle, publiée à la Conservation des Hypothèques d'EPERNAY, le 08 août 2008, Volume 2008 V n°1000.**

Pour avoir paiement de la somme de :

**Décompte arrêté le 19 avril 2021 et actualisé au 14 janvier 2022
des sommes dues au titre du prêt immobilier
n°300004000165291 :**

Capital restant dû au 19/04/2021	134 603,51 €
Solde débiteur au 19/04/2021	2 725,71 €
Indemnité d'exigibilité 7% (du capital restant dû) prévue à l'acte	9 422,25 €
Intérêts échus du 20/04/2021 au 14/01/2022 <i>au taux du prêt, soit actuellement 1,18% sur 270 jours</i>	1 174,92 €
Intérêts à échoir du 15/01/2022 jusqu'au parfait paiement <i>au taux du prêt, soit actuellement 1,18%</i>	A parfaire
Frais de procédure	Mémoire
Total outre mémoire au 14/01/2022	147 926,39 €

Soit **147 326,39 Euros SAUF MEMOIRE (décompte arrêté au 14/01/2022)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

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 AUGUET**, avocat au barreau de CHALONS EN CHAMPAGNE, membre de la CSP ACG & ASSOCIES – SOCIETE D'AVOCATS, y demeurant 5, rue de l'Arquebuse – 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE, pour la **société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au **Service de Publicité Foncière de REIMS** ;
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du **Tribunal Judiciaire de CHÂLONS EN CHAMPAGNE siégeant 2, quai Eugène Perrier – 51036 CHÂLONS EN CHAMPAGNE CEDEX** ;
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par 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 ;

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Bureau du Service de la Publicité Foncière de REIMS, le 1^{er} juin 2022 volume 2022 S n°00038.

Le Bureau du Service de la Publicité Foncière de REIMS, a délivré l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf. État hypothécaire ci-annexée)

De même et par exploit en date du 04 juillet 2022,

délivré par la SCP MARIE PIA DURAND, Huissier de Justice Associé, demeurant 7, quai Barbat – BP 206 – 51009 CHÂLONS EN CHAMPAGNE,

la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT a fait délivrer,

à

une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame/Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CHÂLONS EN CHAMPAGNE, du 06 septembre 2022 à 10h00.

(Cf. assignation ci-annexée)

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

**11 600 €
ONZE MILLE SIX CENT EUROS**

offerte(s) 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 CHÂLONS EN CHAMPAGNE en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

sur le territoire de la commune d'EPERNAY (51200) – 2, rue François Bonal (anciennement 9006 Avenue du Général Margueritte)

Dans un ensemble immobilier à usage de tourisme, soumis au régime de la copropriété dénommé « Résidence Hôtelière du Palais des Congrès ».

Figurant anciennement au cadastre de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	204	9006 avenue du général margueritte	00ha 37a 88ca

La description détaillée de cet ensemble immobilier a été établie aux termes de l'acte reçu par Maître BEAUDONNET, Notaire associé soussigné, le 3 octobre 2007, contenant le règlement de copropriété - état descriptif de division et le cahier des charges de la "RESIDENCE HOTELIERE DU PALAIS DES CONGRES, dont une copie a été notifiée à l'ACQUEREUR dès avant ce jour.

Il dispense expressément le notaire associé soussigné de la retranscrire ici.

Lot numéro quatre-vingt-huit (n°88)

Un appartement sis au 1^{er} étage de type T2, composé d'une entrée, cuisine, séjour, chambre, salle de bains et WC séparés. Et les cent quarante-neuf / dix millièmes (149 / 10 000èmes) des parties communes générales. Et les cent cinquante-quatre / dix millièmes (154 / 10 000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment.

Tels que les BIENS, existeront, se poursuivront et comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

Conformément aux dispositions de l'article R 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation, un plan côté des lots privatifs ci-dessus désignés, est demeuré joint aux présentes et annexé après mention, ainsi qu'une notice descriptive sommaire indiquant les éléments d'équipements propres à ces locaux.

Pour le cas où le plan des locaux privatifs présentement vendus serait différent de celui déposé en annexe du règlement de copropriété - état descriptif de division visé ci-après, les comparants déclarent vouloir se référer aux seules spécifications du plan annexé aux présentes.

En outre, le VENDEUR déclare que les distorsions pouvant éventuellement exister entre ces plans ne concernent que le seul aménagement intérieur du ou des lots considérés, n'affectent pas la destination de l'immeuble et n'emportent aucune modification de son aspect extérieur.

Z.A.C. PORTE SUD

L'ensemble immobilier est situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée "Z.A.C. PORTE SUD".

En effet par délibération en date du 30 mars 2004 (transmise à Monsieur le Sous-préfet d'EPERNAY le 2 avril 2004, ainsi qu'il résulte du visa y apposé), dont une copie est demeurée jointe et annexée à un acte de vente reçu par Maître JEZIORSKI, notaire à EPERNAY (Marne), le 14 décembre 2004, la COMMUNAUTE DE COMMUNES EPERNAY PAYS DE CHAMPAGNE a décidé de créer en limite des communes d'EPERNAY et de PIERRY, une zone d'aménagement concertée, d'intérêt intercommunautaire dénommée "Z.A.C. PORTE SUD".

Cette ZAC a pour objet la reconversion des quartiers MARGUERITTE et ROLLAND - occupés jusqu'en juillet 2003 par le 13ème régiment de génie -, en une zone accueillant des activités tertiaires, de l'hôtellerie et de la para-hôtellerie, des commerces en pied d'immeubles, des services de proximités, des logements, un parc paysager intégrant un parc de stationnement,

un parc d'exposition incluant un parc de stationnement et un bâtiment abritant le futur hôtel de la Communauté de Communes.

Conformément aux dispositions des articles L300-4 et L300-5 du Code de l'urbanisme, la COMMUNAUTE DE COMMUNES EPERNAY PAYS DE CHAMPAGNE a décidé de confier l'aménagement et la commercialisation de cette zone à un aménageur privé, la société dénommée "URBANY", Société par Actions Simplifiée au capital de 38.000,00€, dont le siège social est à VERSAILLES (78000), 4 Place Alexandre 1^{er}, identifiée sous le numéro SIREN 453.355.703 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Dans le cadre de cet aménagement, la société "URBANY" sus-nommée et la société "SCI RESIDENCE HOTEL DU PALAIS DES CONGRES" sus-nommée, aménageur ont régularisé, le 25 juin 2004 :

- une convention d'aménagement de la Z.A.C. PORTE SUD,
- un cahier des limites de prestations techniques,
- un cahier des charges de cession des terrains aux promoteurs.

Ces documents sont annexés à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître BEAUDONNET, notaire soussigné ainsi qu'il est indiqué ci-après.

Aux termes d'une délibération en date du 30 mars 2006 annexée à un acte de vente reçu par Maître JEZIORSKI, notaire à EPERNAY (Marne), le 26 juin 2006, la Communauté de Communes a décidé de créer un avenant à la convention d'aménagement du 25 juin 2004, dont les principales modifications sont énoncées ci-dessous:

Dans le cadre de l'aménagement de la Z.A.C. PORTE SUD, des travaux supplémentaires ont été demandés par la Communauté de Communes à la société URBANY, les travaux devant permettre d'améliorer la viabilité et la sécurité sur l'ensemble de ladite Z.A.C..

Ces travaux supplémentaires seront financés par l'aménageur privé et non par la collectivité. En contrepartie, la Communauté de Communes convient d'attribuer à la société URBANY des droits à construire supplémentaires.

En conséquence aux termes de la délibération sus-visée la Communauté de Communes a décidé de modifier la surface hors oeuvre nette de la manière suivante :

- Logement collectif : commercialisation de 25.500m² de surface au lieu de 20.000m² initialement prévus,
- Logement individuels groupés: commercialisation de 3.500m² de surface au lieu de 5.000m² initialement prévus,

De plus, afin d'encadrer juridiquement tous les projets immobiliers à venir sur la Z.A.C., il est intégré à la convention d'aménagement du 25 juin 2004, le plan et le règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune d'EPERNAY.

Enfin, la société "URBANY", sus-nommée, aux termes de cet avenant s'est engagée à remettre par anticipation partie des aménagement publics de la Z.A.C. à la communauté de communes.

Dans la continuité de l'aménagement de la Z.A.C. PORTE SUD, la société "URBANY" a décidé de vendre à la société "SCI RESIDENCE HOTEL DU PALAIS DES CONGRES" chargée d'une partie de la reconversion de l'ancienne caserne les biens immobiliers objet des présentes ainsi qu'il sera dit au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE".

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Soumis au statut de la copropriété résultant de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 et du décret n°67-223 du 17 mars 1967, l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me BEAUDONNET, Notaire associé soussigné, le 3 octobre 2007, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques d'EPERNAY (Marne), le 26 novembre 2007, volume 2007P, numéro 5410.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par la Direction Générale des Finances Publiques - **Centre des Impôts Foncier de la MARNE le 11 janvier 2022.**

(Cf. documents cadastraux ci-annexés)

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 05 mai 2022 Maître Marie-Pia DURAND, Huissier de Justice, membre de la SCP MARIE PIA DURAND, Huissier de Justice Associé, demeurant 7, quai Barbat – BP 206 – 51009 CHÂLONS EN CHAMPAGNE, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après.

(Cf. PV descriptif ci-annexé)

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

Le bien a été construit avant 1949 et entièrement réhabilité en 2009.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

immédiate :

Les biens appartiennent à _____, pour les avoir acquis de la SCI RESIDENCE HOTEL DU PALAIS DES CONGRES, société civile de construction vente, au capital de 1 000 €, dont le siège social est à LYON (69003) – 94, boulevard Vivier Marle, chez DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro SIREN 490 942 026 ; **suivant acte reçu le 1^{er} juillet 2008, par Maître Philippe BEAUDONNET, notaire à VICHY, et dont une copie a été publiée le 08 août 2008 à la Conservation des Hypothèques d'EPERNAY, sous les références 2008 P n° 3587.**

antérieur :

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain ainsi que l'ensemble immobilier, ci-dessus désignés, appartiennent à la société "SCI RESIDENCE HOTEL DU PALAIS DES CONGRES", par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La société dénommée "URBANY", Société par Actions Simplifiée au capital de 38.000,00€, dont le siège social est à VERSAILLES (78000), 4 Place Alexandre 1^{er}, identifiée sous le numéro SIREN 453.355.703 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Aux termes d'un acte reçu par Maître PICARD, notaire à EPERNAY (Marne) avec la participation de Maître BEAUDONNET, notaire soussigné, le 12 Juin 2007, moyennant le prix principal de UN MILLION QUATRE MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (1.004.640,00€) taxe sur la valeur ajoutée incluse, payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques d'EPERNAY (Marne), le 21 Juin 2007, volume 2007P, numéro 2864.

D - SYNDIC

l'Agence Moderne d'Epernay (AME)
2, rue Colonel Pierre Servagnat
51200 EPERNAY

E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme délivrés par la commune d'EPERNAY, en date du 09 février 2022 sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. certificat d'urbanisme ci-annexé)

F- SERVITUDES

Selon l'acte reçu le 1^{er} juillet 2008, par Maître BEAUDONNET notaire à VICHY (03), et dont copie a été publiée le 08 août 2008 au Service de la Publicité Foncière de REIMS, sous les références 2008 P 3587 :

NEANT

Selon l'état hypothécaire délivré par le Service de la Publicité Foncière de REIMS en date du 25 janvier 2022 :

NEANT

Selon le Certificat d'Urbanisme délivré par la Marie d'EPERNAY en date du 09 février 2022 :

« il n'y a pas de servitude d'utilité publique applicable au terrain »

G - SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société DIAGAMTER dont le siège social est situé à REIMS en date du 05 mai 2022.

- Superficie Loi Carrez totale : 39,95 m²

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 diagnostics techniques ci-annexés)

I - OCCUPATION

Le bien objet est saisi fait partie d'un ensemble immobilier résidence hôtelière, à usage de tourisme et est loué à usage commercial à une société exploitante LES DEMEURES CHAMPENOISES, dont le siège social est 2, rue François Bonnal – 51200 EPERNAY, représentée par Monsieur Eric JOURNIAT, en sa qualité de représentant de la Société VACANCEOLE.

La reprise de la gestion est intervenue en 2014 avec un bail à échéance 2023.

Le loyer servi au propriétaire est de 600€ par trimestre.

(Cf. bail commercial ci-annexés)

J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Aux termes de l'article 10 II de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation (JO 4 janvier 1976) :

« Lorsque la vente du local à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel à lieu par adjudication volontaire ou forcée, le locataire ou l'occupant de bonne foi doit y être convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

A défaut de convocation, le locataire ou l'occupant de bonne foi peut, pendant un délai d'un mois à compter de la date à laquelle il a eu connaissance de l'adjudication, déclarer se substituer à l'adjudicataire. Toutefois, en cas de vente sur licitation, il ne peut exercer ce droit si l'adjudication a été prononcée en faveur d'un indivisaire. »

Aux termes de l'article 7, I du décret n°77-742 du 30 juin 1977, pris pour l'application de l'article 10 de la loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants locaux à usage d'habitation (JO 9 juillet 1977) :

« Lorsque la vente de l'appartement et de ses locaux accessoires a lieu par adjudication volontaire ou forcée, une convocation doit être adressée au locataire ou à l'occupant de bonne foi, à la diligence soit du vendeur ou du poursuivant, soit de leur mandataire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois au moins avant la date de l'adjudication.

Elle indique s'il y a une mise à prix ou non et, dans l'affirmative, elle en précise le montant. Elle indique les jour, lieu et heure de l'audience d'adjudication ainsi que le tribunal ou le notaire devant lequel elle se fera ; elle indique en outre que les enchères sont portées devant le tribunal par ministère d'avocat et reproduit les termes du paragraphe II de l'article 10 de la loi du 31 décembre 1975 susvisée.

Lorsque l'adjudication est reportée, il est procédé à une nouvelle convocation dans les délais et formes prévus au précédent alinéa. »

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.

Selon le Certificat d'Urbanisme délivré par la Marie d'EPERNAY en date du 09 février 2022 :

« le terrain est soumis au Droit de Prémption Urbain (DPU), au bénéfice de la commune (art. L 211-1 du code de l'urbanisme) »

K – RETRIBUTION DU SEQUESTRE REPARTITEUR

L'avocat chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci tant dans le cadre de la vente amiable que de la vente forcée percevra, au titre de sa mission, par privilège avant tous autres, un émolument calculé sur la base des sommes en distribution conformément aux dispositions des articles A.444-192 et A.663-28 du Code de Commerce.

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

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10% du montant de la mise à prix.

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur.

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 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de la CARPA, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué 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.

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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

ARTICLE 15 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira 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 l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties,

d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu.

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 COACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang figurant dans l'état ordonné des créances, pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au séquestre ou au consignataire désigné, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- a) un état hypothécaire sur publication du titre de vente ;
- b) la copie de l'état ordonné des créances ;

- c) la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et, le cas échéant, au syndic de copropriété, et à la partie saisie.

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 334-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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 21/07/94).

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

**Ainsi fait et dressé par Maître Michel AUGUET
Avocat poursuivant**

Le

Liste des pièces jointes

1. **Assignment des saisis** du 04 juillet 2022 ;
2. **Etat hypothécaire initial**, délivré le 25 janvier 2022 par le Service de Publicité Foncière de REIMS et **l'état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie immobilière** ;
3. **Procès-verbal descriptif** établi le 05 mai 2022, par la **SCP MARIE PIA DURAND, Huissier de Justice Associé, demeurant 7, quai Barbat – BP 206 – 51009 CHÂLONS EN CHAMPAGNE;**
4. **Extraits cadastraux** délivrés par la Direction Générale des Finances Publiques, centre des impôts fonciers MARNE, le 11 janvier 2022 ;
5. **Diagnostics techniques** du 05 mai 2022 délivrés par la société DIAGAMTER, dont le siège social est à REIMS ;
6. **Certificat d'urbanisme** de la commune d'EPERNAY, du 9 février 2022 ;
7. **Bail Commercial**, conclu avec la société LES DEMEURES CHAMPENOISES, prenant effet le 21 mai 2014 ;