

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal JUDICIAIRE du
SAINT NAZAIRE, Département de la Loire.**

REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal JUDICIAIRE de
SAINT NAZAIRE, Département de la Loire, a tranché en
l'audience publique du**

la sentence d'adjudication suivante :

<p>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</p>

**auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de
l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT NAZAIRE,
au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers
suivants :**

**En la Commune de BOUVRON (Loire Atlantique) – 6, rue Louis
Guihot :**

Une maison d'habitation construite en pierres et couverte en ardoises, comprenant :
- au rez-de-chaussée : deux halls d'entrées, un dégagement, un appartement "T3"
composé d'une cuisine, d'un séjour, d'une chambre, d'une salle de bains avec W.C. et d'un
débarras ;
- au premier étage :
côté "sud", un appartement "T2" composé d'un dégagement, d'une cuisine, d'une
salle de bains avec W.C., d'une chambre et d'un débarras ;
et côté "nord", un appartement "T2" composé d'une cuisine avec placard, d'une
chambre, d'une salle de bains avec W.C. ;
- au deuxième étage, sous combles : un appartement "T3" composé d'une grande
pièce à usage de cuisine et séjour, d'une chambre et d'une salle de bains avec W.C.
Au "sud" de la cour, un bâtiment construit en pierres et couvert en ardoises, à usage
de remise et de garage, avec grenier sur le tout ;

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	271	6 rue Louis Guihot	00ha 00a 33ca
G	273	Le Bourg	00ha 02a 40 ca
G	274	6 rue Louis Guihot	00ha 01a 05ca

Tel que ce terrain existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par le Service des Impôts des Particuliers de NANTES NORD, en date du 23 décembre 2021.

PROCEDURE

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

à l'encontre de :



La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST suite à une fusion-absorption selon PV d'AGE du 26 novembre 2015 et déclaration de conformité du 1^{er} décembre 2015, lui-même venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORMANDIE suite à une fusion-absorption intervenue entre cette même société et le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE PAYS DE LA LOIRE accompagnée d'un changement de dénomination sociale selon PV d'AGE du 02 juillet 2008, Société Anonyme au capital de 124 821 566,00 Euros, 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 Jacques-Yves COUETMEUR, Membre de la SCP CADORET TOUSSAINT DENIS et ASSOCIES, Avocat au Barreau de SAINT-NAZAIRE, y demeurant 2, rue de l'Etoile du Matin 44604 SAINT NAZAIRE, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Et pour avocat Plaidant, Maître Matthieu ROQUEL, Avocat au Barreau de LYON (Toque 786), membre de la Société Civile Professionnelle Interbarreaux DESILETS-ROBBE-ROQUEL, y demeurant 170 boulevard Stalingrad, 69006 LYON.

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière en date du 06 janvier 2022, du ministère de Maître GIGOUT, membre de la S.E.L.A.R.L. VEYRAC – GIGOUT – DESCHAMPS – CARDIN - GEAIRON, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de SAINT-NAZAIRE, 28 Boulevard Albert 1^{er} – 44600 SAINT-NAZAIRE.

En vertu et pour l'exécution de la grosse en forme exécutoire d'un acte authentique reçu le 23 décembre 2004 par Maître Yves BARQ, Notaire titulaire d'un Office Notarial à FAY-DE-BRETAGNE, 28, rue du Lavoir – 44130 FAY-DE-BRETAGNE, contenant prêt immobiliers:

PRET «PRET 3 AXES HABITAT» par le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE PAYS DE LA LOIRE, enregistré en ses livres sous le n°502610102064001, à Monsieur Bernard KOPILAS, de la somme en principal de 164.570,00 EUR, et garanti par une inscription de Privilège de Prêteur de Deniers et d'Hypothèque conventionnelle publiés à la conservation des hypothèques de SAINT-NAZAIRE 1, le 14 janvier 2005, volume 2005 V n°181 ;

Pour avoir paiement de la somme de :

Décompte au 05/02/2020 et actualisé au 29/10/2021 des sommes dues au titre du prêt 502610102064001 :

Capital restant dû au 05/02/2020	80 789,50 €
Échéances impayées au 05/02/2020	12 209,63 €
Échéances d'assurance échus	452,55 €
Indemnité d'exigibilité anticipée 7%	6 509,94 €
Frais de poursuite exposés	Mémoire
Intérêts échus du 06/02/2020 au 29/10/2021 <i>au taux de prêt, soit de 1,597%</i>	2 571,63 €
Frais et intérêts à échoir	Mémoire
Règlements reçus	452,55 €
Total dû au 29/10/2021 outre mémoire	102 080,70 €

Soit **102.080,70 Euros SAUF MEMOIRE (décompte arrêté au 05/02/2020 et actualisé au 29/10/2021)**, 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 Jacques-Yves COUETMEUR, Membre de la SCP CADORET TOUSSAINT DENIS et ASSOCIES, Avocat au Barreau de SAINT-NAZAIRE, y demeurant 2, rue de l'Etoile du Matin 44604 SAINT NAZAIRE, pour la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE OUEST suite à une fusion-absorption selon PV d'AGE du 26 novembre 2015 et déclaration de conformité du 1^{er} décembre 2015, lui-même venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORMANDIE suite à une fusion-absorption intervenue entre cette même société et le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE PAYS DE LA LOIRE accompagnée d'un changement de dénomination sociale selon PV d'AGE du 02 juillet 2008, Société Anonyme au capital de 124 821 566,00 Euros, 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,**
- 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 Bureau de la Conservation des Hypothèques de LE HAVRE 2^{ème} Bureau.
- 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 LE HAVRE, siégeant au Palais de justice de ladite ville Annexe du Tribunal Judiciaire, 3 rue du 129^e Régime d'Infanterie – 76600 LE HAVRE.
- 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°2020-1717 du 28 décembre 2020, 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 SAINT NAZAIRE 1^{er} Bureau, sous les références 2022 S n° 00013.

Le Bureau du Service de la Publicité Foncière de SAINT-NAZAIRE 1^{er} Bureau 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 28 mars 2022 délivré par la S.E.L.A.R.L. VEYRAC – GIGOUT – DESCHAMPS – CARDIN - GEAIRON, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office

d'Huissier de Justice à la résidence de SAINT-NAZAIRE, la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD) a fait délivrer à Monsieur [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame/Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SAINT-NAZAIRE pour l'audience du 12 mai 2022.

(Cf. assignation ci-jointe)

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

63.000,00 €

SOIXANTE TROIS MILLE 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 du SAINT-NAZAIRE en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

En la Commune de BOUVRON (Loire Atlantique) – 6, rue Louis Guihot :

Une maison d'habitation construite en pierres et couverte en ardoises, comprenant :

- au rez-de-chaussée : deux halls d'entrées, un dégagement, un appartement "T3" composé d'une cuisine, d'un séjour, d'une chambre, d'une salle de bains avec W.C. et d'un débarras ;
- au premier étage :
 - côté "sud", un appartement "T2" composé d'un dégagement, d'une cuisine, d'une salle de bains avec W.C., d'une chambre et d'un débarras ;
 - et côté "nord", un appartement "T2" composé d'une cuisine avec placard, d'une chambre, d'une salle de bains avec W.C. ;
- au deuxième étage, sous combles : un appartement "T3" composé d'une grande pièce à usage de cuisine et séjour, d'une chambre et d'une salle de bains avec W.C.

Au "sud" de la cour, un bâtiment construit en pierres et couvert en ardoises, à usage de remise et de garage, avec grenier sur le tout ;

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	271	6 rue Louis Guihot	00ha 00a 33ca
G	273	Le Bourg	00ha 02a 40 ca
G	274	6 rue Louis Guihot	00ha 01a 05ca

Tel que ce terrain existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

Ainsi qu'il résulte de l'extrait de matrice cadastrale délivré par le Service des Impôts des Particuliers de NANTES NORD, en date du 23 décembre 2021.

Selon actes en date du 7 et 16 février 2022, Maître François GIGOUT, membre de la S.E.L.A.R.L. VEYRAC – GIGOUT – DESCHAMPS – CARDIN - GEAIRON, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de SAINT-NAZAIRE, 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 RECENTEMENT CONSTRUITS (C.G.I. ANN. II, ART. 258)

Le bien a été construit en 1900.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Immédiate :

Les biens appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis de Monsieur [REDACTED] suivant acte reçu par Maître Yves BARQ, Notaire à FAY-DE-BRETAGNE (Loire), en date du 23 décembre 2004, et publié le 14 janvier 2005 au Bureau de la Conservation des Hypothèques SAINT NAZAIRE 1^{er} Bureau sous les références 2005 P 466.

Antérieure :

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers présentement vendus appartiennent à Monsieur BROCHARD et Madame GERGAUD, pour une moitié indivise chacun, par suite de l'acquisition faite, dans ces proportions, des consorts DALLIBERT :

- Monsieur Louis Marie Joseph DALLIBERT, époux de Madame Marie Joséphe Célestine Jeanne LEFORT, demeurant à VIGNEUX DE BRETAGNE, lieudit "La Plée",
- Et Madame Marguerite Marie Hortense DALLIBERT, demeurant à BOUVRON, "La Haie", épouse de Monsieur Louis André Jean Marie MAILLARD,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bertrand BODIN, notaire associé à NANTES, substituant Maître ROBERT, notaire à VIGNEUX DE BRETAGNE, le 8 juin 1996,

Moyennant le prix principal de trois cent mille francs (300.000,00 F.) payé comptant et quittancé à l'acte au moyen de deniers provenant d'un prêt consenti audit acte par la Caisse Régionale de CREDIT AGRICOLE Mutuel de Loire Atlantique, d'un

montant de six cent treize mille francs (613.000,00 F.), d'une durée de 15 ans avec intérêts au taux annuel de 7,350 %.

Une copie authentique de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de SAINT NAZAIRE, premier bureau, le 24 juin 1996, volume 1996-P numéro 4383.

Pour sûreté et garantie du remboursement de ce prêt, inscriptions de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle ont été prises audit bureau des hypothèques de SAINT NAZAIRE, le 24 juin 1996, volume 96-V numéro 1872.

L'état hypothécaire délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE ANTERIEURE

Ces biens immobiliers appartenaient en pleine propriété à Monsieur DALLIBERT et Madame MAILLARD, chacun pour moitié indivise, pour leur avoir été attribués dans ces proportions, aux termes d'un acte reçu par Maître ERTUS? notaire à BOUVRON, le 19 décembre 1968, contenant :

Donation entre vifs par Madame Hortense Anne Marie Juliette Florence MAILLARD à ses quatre enfants et seuls présomptifs héritiers, qui acceptèrent, de la pleine propriété de divers biens et droits immobiliers lui appartenant tant à titre de propre que comme dépendant de la communauté légale de biens ayant existé entre elle et son mari prédécédé ;

Et partage entre les donataires des biens ainsi donnés.

Cet acte eut lieu sous diverses charges et conditions, notamment l'interdiction d'aliéner ainsi que le droit de retour.

Une expédition de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de SAINT NAZAIRE, le 9 janvier 1969, volume 110 numéro 22.

Observation étant faite que la donatrice est depuis décédée à BOUVRON, le 18 juillet 1971.

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

D - SYNDIC

NEANT

E- RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. pièce n°5)

F- SERVITUDES

Selon l'acte reçu par par Maître Yves BARQ, Notaire à FAY-DE-BRETAGNE (Loire), en date du 23 décembre 2004 :

RAPPEL DE SERVITUDES

D'un acte reçu par Maître Maurice ERTUS, notaire à BOUVRON, le 19 décembre 1968, publié à la conservation des hypothèques de SAINT NAZAIRE, le 9 janvier 1969, volume 110 numéro 22, il est extrait ce qui suit littéralement reproduit :

"Au midi de ladite maison, cour indivise avec Monsieur POIDRAS et famille "MICHE, avec droit de passage sous la voûte existant à l'ouest de la maison pour accéder "de la rue Louis Guihot à ladite cour commune, sur laquelle existent un puits et une "pompe, ainsi que des water-closets communs avec Monsieur POIDRAS et la famille "MICHE."

Selon le certificat d'urbanisme délivré par la mairie de BOUVRON en date du 09 novembre 2021.

Néant.

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 SARL AGENDA DIAGNOSTICS :

- Surface totale : 184,67 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. pièce n°3)

I - OCCUPATION

Selon le procès-verbal descriptif ci-dessus relaté

Le rez-de-chaussée :

Le cabinet médical qui y était exploité ne fonctionne plus et le local est exempt de tout bail.

L'appartement situé au premier étage « droite » :

L'appartement n'est pas occupé et donc exempt de tout bail.

L'appartement situé au premier étage « face » :

L'appartement est loué à Mr BECHELOT moyennant un loyer de 400,00 Euros par mois.

L'appartement au deuxième étage :

L'appartement est loué à Mr ARTUS Aurélien suivant bail à compter du mois de décembre 2020 moyennant un loyer mensuel de 457 Euros net.

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 I^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 mairie de Bouvron le 9 novembre 2021 :

ARTICLE 3 : PRÉEMPTIONS

Les droits de préemption applicables à la/aux parcelle(s) sont les suivants :

Nature de la préemption	Type	Bénéficiaire
DPU - Droit de Préemption Urbain	Renforcé	Commune de BOUVRON

Selon l'acte reçu par par Maître Yves BARQ, Notaire à FAY-DE-BRETAGNE (Loire), en date du 23 décembre 2004 :

"Au midi de ladite maison, cour indivise avec Monsieur POIDRAS et famille "MICHE, avec droit de passage sous la voûte existant à l'ouest de la maison pour accéder "de la rue Louis Guihot à ladite cour commune, sur laquelle existent un puits et une "pompe, ainsi que des water-closets communs avec Monsieur POIDRAS et la famille "MICHE."

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 CO-ACQUEREURS

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 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 revêtue 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 passée 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 COUETMEUR

Avocat poursuivant

Le

Liste des pièces jointes

1. **Assignation du saisi du 28 mars 2022 ;**
2. **Etat hypothécaire initial** délivré le 26 octobre 2021 ; **et l'état hypothécaire sur publication** du commandement de payer valant saisie immobilière ;
3. **Procès-verbal descriptif** établi le 7 et 16 février 2022 par la **S.E.L.A.R.L. VEYRAC – GIGOUT – DESCHAMPS – CARDIN – GEAIRON + Diagnostics techniques ;**
4. **Extraits cadastraux** délivrés par le SDIF SAINT-NAZAIRE le 02 décembre 2021 ;
5. **Certificat d'urbanisme tacite** délivré par la Mairie du BOUVRON ;