

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

EXTRAIT
DES MINUTES
DU GREFFE
DU TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE BOURG EN BRESSE
DEPARTEMENT
DE L'AIN

CREDIT LYONNAIS SA agissant par son mandataire le
CREDIT LOGEMENT/


REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE, département de l'Ain, a tranché en l'audience publique de la Chambre des Criées la sentence d'adjudication suivante :

Cahier des conditions de vente

*Extrait du Règlement Intérieur National
De la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°1
Version mars 2019

Auxquelles seront adjugés, en l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

Sur la Commune de CHEVROUX 01190- le Bourg et 19 impasse de la scierie

Une propriété comprenant :

- un bâtiment à usage d'habitation d'une superficie au sol de 161,48 m², en cours de rénovation comprenant :

* au rez-de-chaussée : hall d'entrée, WC, séjour-cuisine, salon, salle de bains, une chambre, un dégagement donnant sur l'étage,

* à l'étage : un palier, deux chambres dont une mansardée, un cagibi, une mezzanine, un grenier.

- un autre corps de bâtiment à usage de grange en mauvais état, comprenant deux loges dont une ouvre sur une citerne à fioul en matière plastique, et l'autre sur une chaufferie, avec chaudière à fioul,

- deux petits abris ouverts également en mauvais état,

- terrain attenant

Le tout cadastré :

- section D, n° 1585, lieudit « 19, impasse de la scierie » propriété bâtie (maison) et non bâtie (sol) d'une contenance de 7 a 65 ca,

- section D, n° 1588, lieudit « le Bourg » propriété non bâtie (pré) d'une contenance de 16 ca,

- section D, n°1589, lieudit « le Bourg » propriété bâtie, d'une contenance de 6 a 31 ca.

Soit une contenance totale de 14 a 12 ca.

L'accès à la propriété s'effectue par une allée privative, constituée de terre battue, recouverte grossièrement de graviers, en direct, sans portail.

Saisis à l'encontre de :

[REDACTED] (71
 [REDACTED] célibataire, domicilié actue
 SAONE.
 [REDACTED]
 née le [REDACTED]
 BRESSE (01 – Ain), de nationalité française, célibataire, domiciliée Chez Madame
 [REDACTED]

Aux requête, poursuites et diligences de :

Le **CREDIT LYONNAIS SA - LCL** - SA au capital de 1 847 860 375,00 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON (69) sous le numéro B 954 509 741, dont le siège social est 18 Rue de la République 69002 LYON, **agissant par son mandataire Le CREDIT LOGEMENT**, SA au capital de 1 259 850 270,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 302 493 275, dont le siège social est à PARIS (75003), 50, boulevard de Sébastopol, **en vertu du mandat délivré le 12 décembre 2012 par le CREDIT LYONNAIS reçu en la forme authentique par Maître BONNART Dominique Charles.**

Ayant pour avocat la Société Civile Professionnelle **REFFAY & ASSOCIES**, inscrite aux Barreaux de l'Ain (Ain) et Lyon (Rhône), représentée par Monsieur le Bâtonnier Philippe REFFAY, établie à BOURG EN BRESSE (01000) 44 rue Léon Perrin, laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement de payer valant saisie délivré par Maître Max CHEUZEVILLE, huissier de justice associé de la SELARL AHRES, sise 16, rue de la Grenouillère à 01000 BOURG EN BRESSE, **en date du 24 janvier 2019.**

En vertu de :

- la grosse d'un jugement réputé contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal de Grande Instance de Bourg en Bresse en date du 6 juillet 2017, signifié en date du 21 juillet 2017, ayant fait l'objet d'un appel déclaré caduque par ordonnance du Conseiller de la mise en état pris la Cour d'Appel de LYON en date du 14 novembre 2017, jugement à ce jour définitif.

- une hypothèque judiciaire définitive enregistrée le 14 décembre 2017, vol. 2017 V, n° 3075 auprès du Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE ayant effet jusqu'au 14 décembre 2027, se substituant à la provisoire publiée auprès du même bureau le 24 janvier 2017, vol. 2017 V, n° 186.

Pour avoir paiement de la somme de 170.933,78 euros (cent soixante-dix mille neuf cent trente-trois euros et soixante-dix-huit centimes), outre intérêts au taux contractuel de 4,55% sur le principal de 142.242,05 euros à compter du 21 décembre 2018 et jusqu'à parfait paiement, telle que figurant au décompte établi par le créancier poursuivant en date du 21 décembre 2018, sauf à parfaire.

Ce commandement contient les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du code des procédures civiles d'exécution, savoir :

1° la constitution de la **SCPA REFFAY & ASSOCIES** représentée par Monsieur le Bâtonnier Philippe REFFAY pour le **CREDIT LYONNAIS –LCL – agissant par son mandataire le CREDIT LOGEMENT** avec élection de domicile en son cabinet et indication que tous actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,

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, sauf à parfaire, 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,

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 la publicité foncière de BOURG EN BRESSE (AIN – 01000),**

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 du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes,

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. (Aujourd'hui les articles L 712-4, R 712-2, R 712-210 et R 712-11 du code de la consommation).

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction :

- il a été **publié** pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de **BOURG EN BRESSE (Ain) le 11 MARS 2019, volume 2019 S, numéro 2.**
- **et une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution près le Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE (Ain), a été signifiée aux débiteurs suivant exploit de Me Elodie ROBIN-TRENY, huissier de justice au [REDACTED] L AHRES en date du 6 mai 2019 (po [REDACTED] et de Me Violaine VOILLEQUIN-AR [REDACTED] du 6 mai 2019 (concernant Monsieur J [REDACTED] ts), faisant apparaître le montant de la d [REDACTED] 30 avril 2019 à la somme de 173 137,52 euros (cent soixante-treize mille cent trente-sept euros et cinquante-deux centimes), outre intérêts au taux contractuel de 4,55% sur le principal de 142.242,05 euros du 30 avril 2019 jusqu'à parfait paiement selon décompte en date du 30 avril 2019,**

Pour répondre aux exigences de la loi, **est également annexé l'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisi, délivré par le bureau des hypothèques compétent.**

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE, en un seul lot, des immeubles suivants :

Sur la Commune de CHEVROUX 01190- le Bourg et 19 impasse de la scierie

Une propriété comprenant :

- un bâtiment à usage d'habitation d'une superficie au sol de 161,48 m², en cours de rénovation comprenant :

* au rez-de-chaussée : hall d'entrée, WC, séjour-cuisine, salon, salle de bains, une chambre, un dégagement donnant sur l'étage,

* à l'étage : un palier, deux chambres dont une mansardée, un cagibi, une mezzanine, un grenier.

- un autre corps de bâtiment à usage de grange en mauvais état, comprenant deux loges dont une ouvre sur une citerne à fioul en matière plastique, et l'autre sur une chaufferie, avec chaudière à fioul,

- deux petits abris ouverts également en mauvais état,

- terrain attenant

Le tout cadastré :

- section D, n° 1585, lieudit « 19, impasse de la scierie » propriété bâtie (maison) et non bâtie (sol) d'une contenance de 7 a 65 ca,

- section D, n° 1588, lieudit « le Bourg » propriété non bâtie (pré) d'une contenance de 16 ca,

- section D, n°1589, lieudit « le Bourg » propriété bâtie, d'une contenance de 6 a 31 ca.

Soit une contenance totale de 14 a 12 ca.

L'accès à la propriété s'effectue par une allée privative, constituée de terre battue, recouverte grossièrement de graviers, en direct, sans portail.

Se reporter au :

- **procès-verbal de description** dressé par Maître Max CHEUZEVILLE, huissier de justice associé de la SELARL AHRES sise 16, rue de la grenouillère à 01000 BOURG EN BRESSE, en date du 1^{er} mars 2019 joint au présent cahier des conditions de vente, en *Documents Complémentaires*,

- **au dossier de diagnostic technique de JURIS** en date du 1^{er} mars 2019, comprenant :

- * Attestation de superficie habitable,
- * diagnostic de performance énergétique,
- * constat de repérage amiante,
- * constat de risque d'exposition au plomb,
- * état de l'installation intérieure d'électricité,

CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est inoccupé.

ORIGINE DE PROPRIETE

[REDACTED] tient à [REDACTED] et à Madame [REDACTED], aux t [REDACTED] vente reçu par Maître FURZAC, Notaire à PONT DE VAUX (AIN) le 29 mai 2009 publié auprès du Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE le 18 juin 2009, volume 2009 P, n° 2868 ayant fait l'objet d'une correction de formalité publiée le 6 décembre 2010, sous le n° 2010 D 10011.

Cet acte contient un paragraphe « **SERVITUDES** » en pages 8 et 9 littéralement reproduit ci-après :

« 2-)SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, à l'exception savoir :

1°/ Aux termes d'un acte reçu par Me VIALET, notaire à PONT DE VAUX, le 4 juin 1941, contenant entre les Consorts PENIN, de divers lieux, à Monsieur PROMONET Claudius, il a été littéralement rapporté ce qui suit :

« Un petit bâtiment d'habitation avec cour à l'Est et à l'Ouest situé sur la Commune de CHEVROUX, lieudit u Les Lat » cadastré sous les n°s 507, 508p, 510, section D, pour une superficie de deux ares soixante centiares, et confiné au Nord par l'acquéreur, au Sud par THEVENARD, à l'Est par un passage commun, à l'Ouest par une terre vendue précédemment par les Consorts PENIN à RODET Claude Joseph. Et avec ledit bâtiment, droit de passage sur la terre vendue précédemment à Monsieur RODET pour arriver au chemin du Sud. »*

Le VENDEUR déclare que cette servitude est à ce jour sans objet et que le BIEN vendu n'est grevé d'aucun droit de passage particulier.

2°/ Aux termes d'un acte sous seing privé établi par Monsieur Pierre GUILLOT, Expert agricole et foncier à CRUZILLE EN MACONNAIS, le 12 avril 1949, il avait été convenu entre Monsieur Benoit Joseph MEUNIER, domicilié à CHEVROUX et Monsieur GONNET Claudius, domicilié à CHEVROUX, ce qui suit, littéralement rapporté :

Mr MEUNIER est propriétaire sur Chevroux, d'une parcelle en nature de pré, N° : 518-519-520 section D, de 24 ares 25, confinée au nord et à l'ouest par un chemin, à l'est par un pré à Mr Lamie

Ce chemin se trouve situé contre la propriété de Mr Promonet et paraissait être inclus dans la cour de ce dernier.

En 1948, Mr Promonet a fait construire une partie de bâtiment, légèrement trop loin, sur le chemin communal desservant le pré de Mr Meunier.

Pour éviter toutes contestations ultérieures, les parties conviennent ce qui suit :

Monsieur GONNET, propriétaire de terres, de l'autre côté du chemin, en face de la partie nouvellement construite, est d'accord, par les présentes, tant en son nom personnel, qu'au nom et comme se portant fort pour ses frères et soeurs, de céder une légère bande de terrain de un mètre de largeur sur une dizaine de mètres de longueur environ, pour permettre l'élargissement du chemin, et donner ainsi toute possibilité de passage avec voiture à foin, à Mr Meunier, pour desservir son pré

Etant entendu que cette cession de 10 mètres carrés environ, sera faite au profit du chemin, mais qu'elle ne donnera pas la propriété du sol, à Mr Meunier, non plus qu'à Mr Promonet. Cette cession sera faite à la Commune, en raison du caractère public de ce chemin et de l'anticipation faite par Mr Promonet de l'autre côté ; c'est lui-même (Mr Promonet) qui devra indemniser Mr Gonnet, sans participation de Monsieur Meunier.

Monsieur Promonet devra se clore contre le chemin communal par un grillage.

Il devra en outre mettre le chemin en état de passage tout le long, notamment en remblayant le petit fossé existant contre Mr Gonnet.

Il paiera l'indemnité à Mr Gonnet, fixée à 500 francs. »

Ledit acte contenant croquis explicatif demeuré ci-annexé après mention.

3°/ Par ailleurs, le VENDEUR et l'ACQUEREUR reconnaissent expressément :

Que le bâtiment construit sur la parcelle cadastrée section D n° 1586 et restant la propriété de Monsieur GALWAS, ne bénéficie d'aucun accès sur la propriété qu'il vient d'acquérir.

Que la façade du bâtiment restant la propriété de Monsieur GALWAS, donnant sur la propriété de [REDACTED], ne bénéficiera d'aucune ouverture.

Et que celles existantes devront être bouchées, même avec des pavés de verre (façade Est du bâtiment). »

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon, inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

A toutes fins, il est remis au greffe, en sus du présent cahier des conditions de vente, en **Documents Complémentaires**, les renseignements obtenus par la mairie du lieu de l'immeuble saisi à la date du 4 mars 2019. (Certificat urbanisme d'information n° CU00110219D0009)

* * *

*

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GENERALES

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation du juge de l'exécution près le Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE est fixée au :

MARDI DIX HUIT JUIN DEUX MILLE DIX NEUF
À QUATORZE HEURES

(MARDI 18 JUIN 2019 à 14 HEURES)

MISE A PRIX - ADJUDICATION

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable, ou si la vente amiable précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

L'adjudication aura lieu en UN lot pardessus la ou les mises à prix suivantes :

- 1. 22 000,00 EUROS**

* * *
*

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : 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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE A 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, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

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

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

ARTICLE 10 – 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.

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – 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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE 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, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-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 service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;
le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE 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.

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES 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 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

Ainsi fait et dressé par la SCP REFFAY & ASSOCIES, Avocat poursuivant, sur 20 pages, sans compter les annexes.

À BOURG EN BRESSE le 9 mai 2019.



PIECES ANNEXEES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

- [REDACTED] assignation à comparaître à l'audience d'orientation signifiée le 6 mai 2019 à Michaël Gilbert,
- [REDACTED] assignation à comparaître à l'audience d'orientation signifiée le 6 mai 2019 à Alexandra.
- État hypothécaire sur formalité de publication du commandement de payer valant saisie immobilière à la date du 11 mars 2019 (demande n° 0104P01 2019 F 143).