

# VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

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

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE  
DEVELOPPEMENT venant aux droits du  
CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES  
AUVERGNE

/Monsieur Emilien Patrick Damien  
Madame M

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 avril 2009

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 PEYRIEU (Ain – 01300) :

Une maison d'habitation construite en 1948, élevée sur trois niveaux, d'une surface privative LOI CARREZ de 215,29 m2 dont 64,95 m2 de pièces en sous-sol non aménagées, avec terrasse en forme de L entourant les façades Sud et Est, une cour gravillonnée, avec terrain attenant, le tout cadastré :

- section C, n° 253, lieudit « 141, chemin du Crotelaz » d'une contenance de 7 a 20 ca, sol,
- section C, n° 642, lieudit « Peyrieu Village » d'une contenance de 55 ca, pré.

La maison comprend :

- au sous-sol non aménagé : chaufferie, caves, atelier,
- au rez-de-chaussée : une entrée-séjour, une cuisine ouverte, un premier dégagement, une salle de bains, un WC, une chambre, un deuxième dégagement placé au pied de l'escalier permettant d'accéder à l'étage, et comprenant également une porte pour accéder au sous-sol,
- au premier étage : un dégagement, une salle d'eau avec WC, deux chambres, un salon, coin évier,
- combles au-dessus, dont l'accès se fait par une trappe située en haut de la montée d'escaliers,
- un abri voitures.

La propriété est accessible par un petit chemin privatif qui débouche sur la route du Rhône.

**Saisis à l'encontre de :**

1° **Monsieur Emilien Patrick** [REDACTED] né le 28 novembre 1985 à BELLEY (Ain), de nationalité Française, célibataire, demeurant 141, chemin de Crotelaz à 01300 PEYRIEU.

2° **Madame** [REDACTED] **VEL**, née le 12 octobre 1980 à BELLEY (Ain), de nationalité Française, célibataire, demeurant les jardins d'Ophélie - bâtiment A- Rue Saint Martin à 01300 BELLEY.

**Aux requête, poursuites et diligences de :**

Le **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, SA au capital de 124 821 566,00 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS (75) sous le numéro B 379 502 644, dont le siège social est 26-28 Rue de Madrid 75008 PARIS, **Venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE**, établissement de crédit SA au capital de 181 039 170,00 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de LYON (69) sous le numéro B 391 563 939, dont le siège social était 93/95 Rue Vendôme 69457 LYON CEDEX 06, Ensuite de la fusion absorption intervenue le 1<sup>er</sup> juin 2015.

**Ayant pour avocat** la Société Civile Professionnelle **REFFAY & ASSOCIES**, inscrite aux Barreaux de l'Ain (Ain) et Lyon (Rhône), 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 Stéphane THESE, huissier de justice associé de la SELARL AHRES sise 16, rue de la Grenouillère à 01000 BOURG EN BRESSE, en date du 25 février 2016.

En vertu de :

- **La grosse d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BOURG EN BRESSE en date du 15 octobre 2015**, lequel condamne Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer au CREDIT IMMO [REDACTED] CE DEVELO [REDACTED] de 253 908,58 € outre intérêts au taux contractuel de 4,80 % sur le principal dû de 237 711,48 €.

[REDACTED] a été signifié à Monsieur E [REDACTED] à Madame Manuela [REDACTED] suivant exploit de Me Edouard COMBET, huissier de justice associé à BELLEY (01000), en date du 5 novembre 2015.

Jugement définitif (certificat de non appel en date du 16 décembre 2015).

- **Une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée** auprès du Service de la Publicité Foncière de NANTUA (Ain) le 8 décembre 2014, volume 2014 V, n° 4715, ayant effet jusqu'au 8 décembre 2017,

- **Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive se substituant à la provisoire** prise le 8/12/2014, vol. 2014 V, n° 4715 ; inscription publiée auprès du Service de la Publicité Foncière de NANTUA (Ain) le 6 janvier 2016, volume 2016 V, n° 26, ayant effet jusqu'au 6 janvier 2026.

**Pour avoir paiement de la somme de 273 245,74 € outre intérêts au taux contractuel de 4,80 % sur principal de 237 711,48 € du 9 février 2016 jusqu'à complet paiement** telle que figurant sur le décompte établi par le créancier poursuivant au 8 février 2016, 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** pour 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 NANTUA (Ain)**,

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.

**Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction :**

- il a été **publié** pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de NANTUA (Ain) **le 30 mars 2016, volume 2016 S, numéro 16,**
  
- 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 Maître Daniel FERY, hui huissier de justice associé de la SELARL AHRES, sise 16, rue de la Grenouillère à BOURG EN BRESSE (01000), **en date du 19 mai 2016 (ci-joint),** faisant apparaître le **montant réactualisé de la créance au 15 MAI 2016** à la somme de 276 269,75 €, outre intérêts au taux contractuel de 4,80 % sur 237 711,48 € du 16 mai 2016 jusqu'à complet paiement.

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 PEYRIEU (Ain – 01300) :

Une maison d'habitation construite en 1948, élevée sur trois niveaux, d'une surface privative LOI CARREZ de 215,29 m2 dont 64,95 m2 de pièces en sous-sol non aménagées, avec terrasse en forme de L entourant les façades Sud et Est, une cour gravillonnée, avec terrain attenant, le tout cadastré :

- section C, n° 253, lieudit « 141, chemin du Crotelaz » d'une contenance de 7 a 20 ca, sol,
- section C, n° 642, lieudit « Peyrieu Village » d'une contenance de 55 ca, pré.

La maison comprend :

- au sous-sol non aménagé : chaufferie, caves, atelier,
- au rez-de-chaussée : une entrée-séjour, une cuisine ouverte, un premier dégagement, une salle de bains, un WC, une chambre, un deuxième dégagement placé au pied de l'escalier permettant d'accéder à l'étage, et comprenant également une porte pour accéder au sous-sol,
- au premier étage : un dégagement, une salle d'eau avec WC, deux chambres, un salon, coin évier,
- combles au-dessus, dont l'accès se fait par une trappe située en haut de la montée d'escaliers,
- un abri voitures.

La propriété est accessible par un petit chemin privatif qui débouche sur la route du Rhône.

### **Se reporter au :**

- **procès-verbal de description** dressé par Maître Stéphane THESE, huissier de justice associé membre de la SELARL AHRES sise 16, rue de la Grenouillère à BOURG EN BRESSE (01000), en date du 17 mars 2016,
- **au dossier de diagnostic technique établi par la SARL BATIMEX comprenant :**
  - constat des risques d'exposition au plomb,
  - Constat de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
  - Diagnostic de performance énergétique,
  - Etat de l'installation intérieure d'électricité,
  - Attestation de surface,

jointes au présent cahier des conditions de vente, en *Documents Complémentaires*.

## CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Le bien est occupé par Monsieur L



### ORIGINE DE PROPRIETE

[REDACTED] euble appartient à Monsieur [REDACTED] et à Madame Manuela [REDACTED] aux termes de l'acte de vente reçu par Me FAURE, notaire à BELLEY (Ain), [REDACTED] 26 mars 2008 publié auprès de la Conservation des Hypothèques de Nantua (Ain) le 8 avril 2008, volume 2008 P, n° 3038.

*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 25 FEVRIER 2016.  
(certificat d'urbanisme d'information n° CU00129416C0002)

\* \* \*

\*

## **CHAPITRE I<sup>ER</sup> : 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 CINQ JUILLET DEUX MILLE SEIZE  
A QUATORZE HEURES**

**MARDI 5 JUILLET 2016 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. 41 100,00 EUROS**

\* \* \*

\*

### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles 2190 à 2216 du Code Civil et les articles du Code des Procédures Civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.



## **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 déboulements 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 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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R 322-10-6° du Code des Procédures Civiles d'exécution représentant 10 % du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3 000 €, par chèque de banque établi à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'Ain, ès-qualités de séquestre.

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. 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.

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 autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'Ain, 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.

**Les fonds à provenir de la vente amiable**, autorisée par le juge de l'exécution, seront consignés entre les mains de la **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**, désigné en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution (*ordonnance n° 2011-1895 du 19/12/2011 relative à la partie législative du Code des Procédures Civiles d'Exécution – article L 322-4*).

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 son acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés sont versés directement par l'acquéreur, 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, ou de vente amiable non validée mais acceptée par les parties, justifiant d'un désistement du poursuivant.

Le vendeur restera tenu de l'intégralité des frais judiciaires, droits, émoluments et frais de postulation dus à l'avocat du créancier saisissant, et états de frais des avocats des créanciers inscrits dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, dont il s'oblige au paiement sur demande desdits avocats et s'engage à les provisionner chez le notaire en charge de la réalisation de la vente amiable, pour versement directement aux avocats concernés par ledit notaire, après régularisation de l'acte de vente.

**Les fonds qui seraient consignés à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS** par le notaire seront transmis par ses soins au séquestre désigné dans le cahier des conditions de vente, savoir le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'Ain, après le prononcé du jugement constatant la vente amiable autorisée, aux fins de distribution aux créanciers par l'avocat poursuivant.

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, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe 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 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, 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 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 de 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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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'adjudication 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 passé en force de chose jugée.

### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS ET DU COMMANDEMENT DE PAYER**

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.

Conformément à l'article R 322-65 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, l'adjudicataire devra solliciter la radiation des sûretés de toute nature grevant le bien et payer les débours et émoluments y afférents.

### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 – FRAIS AFFERANTS**

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 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

En application de l'article R 331-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres.

En l'absence d'indication du mode de calcul de ces frais dans l'article précité, l'avocat poursuivant, chargé de la distribution du prix ou du paiement de celui-ci, tant après une vente amiable qu'après une vente forcée, percevra, outre les débours par lui exposés, les émoluments calculés conformément aux articles R 663-22, R 663-23 et R 663-30 du code de commerce, applicables aux opérations de vérification de créances et de répartition des fonds issus d'une vente immobilière effectuées par les mandataires judiciaires.

Ces émoluments, ainsi que les émoluments de postulation afférents à la procédure de saisie immobilière, seront prélevés sur les fonds à répartir et supportés par les créanciers au prorata de la somme revenant à chacun d'eux.

Dans l'hypothèse où il n'y a pas lieu à distribution en présence d'un unique créancier, ces émoluments de postulation relatifs à la procédure de saisie immobilière seront prélevés par priorité sur la somme à revenir au créancier.

Dans l'hypothèse où il resterait des fonds suffisants à revenir au débiteur saisi, les émoluments de postulation de la procédure de saisie immobilière seront prélevés en priorité sur ceux-ci.

## **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, 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 °65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> 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 18 pages, sans compter les annexes.**

A BOURG EN BRESSE le 24 mai 2016.

### **PIECES ANNEXEES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :**

- **Second original de l'assignation** à comparaître à l'audience d'orientation signifiée le 19 mai 2016.
- **Etat hypothécaire** sur formalité de publication du commandement de payer valant saisie immobilière à la date du 30 mars 2016.