

**VENTE  
SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**EXTRAIT  
DES MINUTES  
DU GREFFE  
DU TRIBUNAL  
JUDICIAIRE  
DE BOURG EN BRESSE  
DEPARTEMENT  
DE L'AIN**

**CREDIT LYONNAIS (LCL) / société dénommée** 

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire 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 Judiciaire de BOURG EN BRESSE au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

**Sur la Commune de MARBOZ (01581) 2240, Route de Bourg, lieudit « Malaval » :**

Un tènement immobilier comprenant :

- une partie habitation comprenant :

- \* au rez-de-chaussée un appartement d'une superficie de 114,39 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine, un séjour, un dégagement, trois chambres, un débarras, un WC, une salle de bains,
- \* à l'étage, un grenier (44 m<sup>2</sup>) et un logement d'une superficie de 40,05 m<sup>2</sup> composé d'un couloir, de deux chambres, un dressing, une salle d'eau.

- une partie à usage de ferme à usage agricole composée d'une étable aménagée avec 3 box à chevaux (49,65 m<sup>2</sup>), une grange (47,46 m<sup>2</sup>), une écurie comprenant 8 box de 150,38 m<sup>2</sup>, une seconde écurie composée de 10 box d'une surface de 159,37 m<sup>2</sup>, une pièce de rangement,

- une dépendance d'une superficie de 131,81 m<sup>2</sup> comprenant 4 box avec une écurie centrale, une remise, un garage double avec cagibi, WC/cave,

- un terrain agricole comportant deux mares, deux carrières en sable et des prés,

**Le tout cadastré :**

- **Section WP n° 266, lieudit « Malaval », en nature de sol, d'une contenance de 29 a 21 ca**

- **Section WP n° 314, lieudit « Malaval », en nature de pré, d'une contenance de 2 ha 12 a 20 ca**

**soit une contenance totale de 2 ha 41 a et 41 ca.**

Partie seulement de ces biens font l'objet d'un contrat de location représentée par sa gérante Madame [REDACTED], à Madame [REDACTED] au demeurant non daté.

**Saisis à l'encontre de :**

La société dénommée [REDACTED] Société Civile Immobilière au capital de 210 000,00 euros, immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE sous le numéro 802 137 588, dont le siège social est situé 2240, route de Bourg en Bresse, 01851 MARBOZ,

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

**CREDIT LYONNAIS (LCL), SA** au capital de 2.037.713.591,00 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 954 509 741, dont le siège social est situé 18, rue de la République, 69002 LYON et le siège central, 20, avenue de Paris, 94811 VILLEJUIF Cedex, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

**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 Stéphane THESE, Huissier de Justice associé de la SELARL AHRES, titulaire d'un office d'Huissier de Justice à la résidence de BOURG EN BRESSE, 16 rue de la Grenouillère **en date du 22 octobre 2021**

En vertu de :

- **La copie exécutoire de l'acte reçu le 6 juin 2014 par Maître Régis MERLE**, Notaire associé de la SCP « Alain BASTIDE d'IZARD et Régis MERLE, notaires associés », titulaire d'un office notarial sis à MEZE (Hérault), rue du 8 mai 1945, **contenant acte de prêt IMMOBILIER n° 4003058 dit PRET PROJET IMMO à taux fixe d'un montant de 62.385 euros** (soixante-deux mille trois cent quatre-vingt-cinq euros), sur une durée de 180 mois, au taux contractuel de 3% l'an hors assurance,
- **Une inscription de Privilège de Prêteur de Deniers** publiée auprès du Service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE le **24 juin 2014, Volume 2014V, n° 1192**, ayant effet jusqu'au 4 juin 2032,

Pour avoir paiement de la somme de **quarante-cinq mille cent soixante-dix-neuf euros et trente et un centimes, (45 179,31 €) outre intérêts au taux contractuel de 3% sur un principal de quarante mille six cent trente euros et quatre-vingt-six centimes - 40 630,86 euros - (échéances impayées + capital dénoncé) à compter du 4 novembre 2020 et jusqu'à parfait paiement**, telle que figurant au décompte établi par le créancier poursuivant au 2 juillet 2021, 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 Maître Philippe **REFFAY** pour le CREDIT LYONNAIS (LCL)

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 BOURG EN BRESSE, sis, 8 rue des Monts d'Ain, NANTUA (01130).**

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 BOURG EN BRESSE, sis 8 rue des Monts d'Ain, NANTUA (01130) **le 6 décembre 2021, volume 2021 S, n° 36.**
- et une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution **près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE (Ain), a été signifiée à la débitrice** suivant exploit de Maître Cédric RAJON, huissier de justice salarié de la SELARL AHRES, sise 16, rue de la Grenouillère à 01000 BOURG EN BRESE, **en date du 3 février 2022 (ci-joint), faisant apparaître le montant réactualisé de la créance au**

**25 janvier 2022 à la somme de 45 673,06 euros** outre intérêts au taux contractuel de 3,00 % l'an sur principal de 41 448,47 euros du 26 janvier 2022 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 service de la publicité foncière compétent et le précédent état hypothécaire hors formalité.

### **DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE**

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

Sur la Commune de MARBOZ (01581) 2240, Route de Bourg, lieudit « Malaval » :

Un tènement immobilier comprenant :

- une partie habitation comprenant :

- \* au rez-de-chaussée un appartement d'une superficie de 114,39 m<sup>2</sup> comprenant une cuisine, un séjour, un dégagement, trois chambres, un débarras, un WC, une salle de bains,
- \* à l'étage, un grenier (44 m<sup>2</sup>) et un logement d'une superficie de 40,05 m<sup>2</sup> composé d'un couloir, de deux chambres, un dressing, une salle d'eau.

- une partie à usage de ferme à usage agricole composée d'une étable aménagée avec 3 box à chevaux (49,65 m<sup>2</sup>), une grange (47,46 m<sup>2</sup>), une écurie comprenant 8 box de 150,38 m<sup>2</sup>, une seconde écurie composée de 10 box d'une surface de 159,37 m<sup>2</sup>, une pièce de rangement,

- une dépendance d'une superficie de 131,81 m<sup>2</sup> comprenant 4 box avec une écurie centrale, une remise, un garage double avec cagibi, WC/cave,

- un terrain agricole comportant deux mares, deux carrières en sable et des prés,

**Le tout cadastré :**

- **Section WP n° 266, lieudit « Malaval », en nature de sol, d'une contenance de 29 a 21 ca**

- **Section WP n° 314, lieudit « Malaval », en nature de pré, d'une contenance de 2 ha 12 a 20 ca**

**soit une contenance totale de 2 ha 41 a et 41 ca.**

Partie seulement de ces biens font l'objet d'un contrat de location de [REDACTED] représentée par sa gérante Madam [REDACTED] à Madam [REDACTED] et au demeurant non daté. [REDACTED]

**Se reporter :**

- **au procès-verbal de description** dressé par Maître Stéphane THESE, Huissier de Justice associé de la SELARL AHRES, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de BOURG EN BRESSE (01000), 16 Rue de la Grenouillère, **en date des 2 et 13 décembre 2021,**

- **au dossier de diagnostics immobiliers de la société DEFIM du 23 septembre 2021** lequel comprend rapport amiante, constat des risques d'exposition au plomb (CREP), diagnostic de performance énergétique (DPE), état des installations intérieure d'électricité, et état des risques et pollutions (ERP),

- au dossier de la **société BATIMEX, en date du 3 décembre 2021** concernant le certificat de superficie

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

#### **CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE**

Partie seulement de ces biens font l'objet d'un contrat de location représentée par sa gérante Mad[REDACTED] Y, à Mad[REDACTED], et au demeurant non daté.

*(document joint au présent cahier des conditions de vente, en documents complémentaires)*

**Par ailleurs il est reproduit les pages 18-19 et 20 de l'acte de vente reçu par Me Anne DUBOIS, notaire à MONTREVEL EN BRESSE en date du 16 mai 2014 :**

## OBJECTIFS DE L'ATTRIBUTION ET CONDITIONS DE LA CESSION

La SAFER Rhône-Alpes déclare que la présente cession est faite au titre de l'article L.141-1 du Code rural aux motifs suivants :

### I - Projet de l'acquéreur

Nature du projet : Bailleur au profit d'une installation

[REDACTED] : louera ou mettre à disposition la propriété au profit de Monsieur Bruno MARNAY (ou d'une société d'exploitation dont Monsieur Bruno MARNAY serait gérant) qui réalisera une installation agricole dans le domaine équestre.

### II - Agrément du projet par la SAFER Rhône-Alpes

La SAFER Rhône-Alpes a pour objet de contribuer en milieu rural, à la mise en oeuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, d'accroître la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, de faciliter la mise en culture du sol et l'installation ou le maintien d'agriculteurs à la terre, et de réaliser des améliorations parcellaires.

Elle peut aussi conduire des opérations destinées à faciliter la réorientation de terres, bâtiments ou exploitations vers des usages non agricoles, en vue de favoriser le développement rural ainsi que la protection de la nature et de l'environnement.

La SAFER Rhône-Alpes déclare, au vu du projet présenté par l'acquéreur, que la présente cession répond aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural.

L'acquéreur, dont le projet personnel correspond à ces objectifs, s'engage pour sa part à maintenir la destination du bien et à en garantir la pérennité en souscrivant aux engagements ci-après mentionnés et en acceptant les modalités de suivi par la SAFER Rhône-Alpes qui en découlent.

### III - ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR

Pendant une durée de quinze (15) ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente et sauf dispense particulière accordée par la SAFER Rhône-Alpes, l'acquéreur prend les engagements suivants :

1/ réaliser et poursuivre son projet tel qu'il a été agréé par la SAFER Rhône-Alpes et ainsi conserver au bien acquis une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural.

2/ louer par bail rural ou mettre à disposition la partie agricole du bien acquis au profit de Monsieur Bruno MARNAY ou d'une société d'exploitation dont Monsieur Bruno MARNAY serait gérant ;

3/ justifier, à la première demande de la SAFER Rhône-Alpes, de la régularisation de ce bail ou mise à disposition au profit du preneur désigné ci-dessus ;

4/ justifier dans les DEUX (2) ans à compter de la vente, à l'égard du bien acquis, du statuts de chef d'exploitation agricole de Monsieur Bruno MARNAY et conserver ce statuts jusqu'au terme du cahier des charges. Il fournira sur simple demande de la SAFER Rhône-Alpes le justificatif de l'obtention de ce statut au regard de la Mutualité Sociale Agricole ;

5/ solliciter l'autorisation expresse de la SAFER Rhône-Alpes selon les modalités décrites ci-après avant toute nouvelle prise en location du bien acquis par une personne

outre que le conjoint ou l'un des descendants, ou ascendants du preneur ainsi qu'avant tout morcellement, lotissement ou aliénation de la propriété- à titre onéreux ou par donation entre vifs – ainsi qu'avant tout apport en société ou échange..

#### IV - Suivi du projet de l'acquéreur

Toute évolution du projet de l'acquéreur pendant la durée du cahier des charges pourrait être de nature à compromettre la conformité initiale du projet aux objectifs fixés par l'article L 141-1 du Code rural et entraîner par conséquent la déchéance du régime fiscal de faveur appliqué lors de l'acquisition.

L'acquéreur s'engage donc à informer la SAFER Rhône-Alpes de toute évolution de son projet et à privilégier la recherche d'une solution amiable avec la SAFER Rhône-Alpes permettant au bien de conserver une destination conforme aux objectifs de l'article L 141-1 du Code rural et de maintenir le bénéfice du régime fiscal de faveur à son profit (redéfinition du projet, cession amiable de la propriété au profit de la SAFER Rhône-Alpes, relocalisation, cession partielle d'actifs fonciers...)

Les stipulations contractuelles ci-dessous (pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux, demande de dérogation au cahier des charges) ont pour objet de permettre à la SAFER Rhône-Alpes de s'assurer, au regard de ses missions, du devenir de la propriété acquise pendant toute la durée du cahier des charges.

#### IV 1 - Pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux

Si une aliénation à titre onéreux intervient avant l'expiration d'un délai de quinze (15) ans à compter de la signature du présent acte et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des stipulations du paragraphe suivant, la SAFER Rhône-Alpes aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait ledit immeuble suite à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas.

La SAFER Rhône-Alpes disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

#### IV 2 - Demande de dérogation du cahier des charges

En tout état de cause, et dans le cas où, avant l'expiration du terme du cahier des charges, l'acquéreur (ou même simplement l'un d'eux, s'ils sont plusieurs) se trouvait dans l'impossibilité de respecter les engagements souscrits conformément aux conditions prévues au présent contrat, il devra être soumis à l'agrément de la SAFER Rhône-Alpes tout projet de :

- changement d'exploitant,
- cession à titre onéreux ou gratuit,
- d'apport en société ou de mise à disposition,
- d'échange.

A cet effet, l'acquéreur ou ses ayants droit, devra faire connaître à la SAFER Rhône-Alpes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les nom, prénoms, profession et domicile de la personne devant reprendre soit la propriété soit l'exploitation, ainsi que la nature, les conditions, charges, modalités et prix de la cession ou de la location.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après



indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la SAFER Rhône-Alpes sera réputée avoir donné son agrément.

Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées, et le cessionnaire dans le cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées au promettant acquéreur par les présentes.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

#### IV 3 – Engagements de la SAFER Rhône-Alpes

Dans le cadre de son intervention aux présentes la SAFER Rhône-Alpes s'engage à proposer à l'acquéreur les moyens et outils dont elle dispose en vue de faciliter la réalisation de son projet (conseils, mise en relation avec les structures partenaires de la SAFER Rhône-Alpes, etc...)

La SAFER Rhône-Alpes mettra en place une surveillance d'une durée de CINQ (5) ans en cas de mutation à titre onéreux des parcelles joignant la propriété vendue et en particulier la parcelle cadastrée section WP numéro 315 à MARBOZ (Ain).

De plus, et compte tenu de son statut, la SAFER Rhône-Alpes engage par la présente intervention sa garantie légale contre les vices cachés dans le cadre de la vente objet des présentes.

#### V - CONTROLE DES STRUCTURES

##### **Opération soumise au régime de la déclaration préalable**

La Loi d'Orientation Agricole du 5 janvier 2006 a modifié la réglementation relative au contrôle des structures dans le sens de la simplification et de l'assouplissement du dispositif. Par suite, la circulaire du 28 Décembre 2007 est venue préciser la mise en œuvre des mesures adoptées à l'égard des SAFER Rhône-Alpes.

L'article L. 331-2-7° du Code rural instaure un régime particulier au profit de la SAFER Rhône-Alpes. Seules sont soumises au régime de l'autorisation préalable les opérations ayant pour conséquence la suppression d'une unité économique égale ou supérieure à un seuil fixé par la SDDS compris entre 1/3 et une fois l'unité de référence, et celles ayant pour conséquence, après préemption, de favoriser l'agrandissement d'une exploitation par l'attribution de la SAFER Rhône-Alpes, dont la surface après cession excède deux fois l'unité de référence.

En l'espèce, l'opération réalisée relève de la procédure de déclaration préalable d'exploiter. En conséquence, il a été procédé à cette déclaration.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

Ledit immeuble appartient [REDACTED] aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Anne DUBOIS, Notaire au sein de la SCP Annabel MONTAGNON, Eric PLANCHON et Emmanuel DAUBORD, titulaire d'un office notarial dont le siège est à MONTREVEL EN BRESSE (Ain), 20 Route de Bourg, avec la participation de Maître Régis MERLE, notaire à MEZE (34140), Rue du 8 mai 1945, en date du 16 mai 2014, publié au Service de la Publicité foncière BOURG EN BRESSE le **28 mai 2014, volume 2014 P n° 2420**.

*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 19 novembre 2021.

- réponse de la commune de MARBOZ en date du 28 octobre 2021
- certificat d'urbanisme n°CU00123221D0036 en date du 19 novembre 2021

Joint au cahier des conditions de vente en **documents complémentaires**.

## **ASSAINISSEMENT**

Se reporter au diagnostic de vente des installations d'assainissement non collectif établi par GRAND BOURG AGLOMERATION le 13 décembre 2021, duquel il résulte que l'installation est **conforme**.

Document joint au cahier des conditions de vente, en **documents complémentaires**.

## **DROIT DE PREEMPTION**

- SAFER

\* \* \*  
\*

## **CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

### **AUDIENCE D'ORIENTATION**

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

### **MARDI CINQ AVRIL DEUX MILLE VINGT-DEUX A QUATORZE HEURES**

**MARDI 5 AVRIL 2022 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 seul lot pardessus la ou les mises à prix suivantes :**

**- CINQUANTE SIX MILLE EUROS (56 000,00 €)**

\* \* \*  
\*

### **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 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 Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE 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 Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 11 – 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU 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 Maître Philippe REFFAY de la SCP REFFAY & ASSOCIES, Avocat poursuivant, sur 20 pages, sans compter les annexes.**

A BOURG EN BRESSE le 7 février 2022

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

- **Second original de l'assignation** à comparaître à l'audience d'orientation signifiée le 3 février 2022.
- **Etat hypothécaire sur formalité** de publication du commandement de payer valant saisie immobilière à la date du 6 décembre 2021 (n°0104P01 2021S36 et **précédent état hypothécaire hors formalité** (demande initiale n°2021H11797)