



VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

AFFAIRE : CREDIT AGRICOLE/ARCA (SI)

**Audience d'orientation du Juge de l'Exécution
du Tribunal Judiciaire de LYON,
Statuant en matière de Saisies Immobilières
LE MARDI 8 Octobre 2024 à 9 heures 30**

CLAUSES ET CONDITIONS

DESCRIPTION :

Sur la commune de FRANCHEVILLE (Rhône), 219 rue Joliot Curie au sein d'une copropriété, un appartement de type T1 au rez-de-jardin du bâtiment unique avec jouissance exclusive et privative d'une terrasse et les 207/10 000èmes, de la propriété du sol et des parties communes générales, avec parking couvert et les 27/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

le tout cadastré section BE n° 53, BE n°54, BE n°71, BE n°107 et BE n°115– lots 6 et 37.

**SUR LA MISE A PRIX DE SOIXANTE DIX MILLE EUROS
(70 000,00 €)**

PROCÉDURE DE SAISIE

Saisie immobilière à l'encontre de :

***** , dont le siège

social est sis à SOUGY-SUR-LOIRE (Nièvre), 50 route du Bourg, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège (dernière adresse connue)

Aux requête, poursuites et diligences de :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL
CENTRE LOIRE,

Société Coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit et société de courtage d'assurance, immatriculée au registre des intermédiaires en assurance sous le n° 07 009 045 et au RCS de BOURGES sous le n° 398 824 714, dont le siège social est sis à BOURGES (Cher) 8 allée Samuel Paty agissant par son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat : **Maître Matthieu ROQUEL**
Membre de **la SCP AXIOJURIS-LEXIENS**,
société d'avocats au Barreau de LYON
y demeurant 20 Bd Eugène Deruelle,
La Britannia, Bât A - 69003 LYON

lequel se constitue sur les présentes poursuites de vente.

Suivant commandement du ministère de Maître Aude BONNET, Commissaire de Justice à NEVERS, y demeurant 7 rue Gambetta, en date du 4 avril 2024

Le créancier agissant en vertu de :

la grosse dûment exécutoire de l'acte de prêt intervenu le 11 juillet 2014 par Ministère de Me Manuel MEDARD, Notaire associé de la "SCP Stéphane VIGNANCOUR et Manuel MEDARD, Notaires Associés", titulaire d'un office notarial à SAINT AMAND MONTROND (Cher), y demeurant 1 Cours Fleurus, ledit prêt étant octroyé par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CENTRE LOIRE au bénéfice de la SCI ARCA pour un montant total en principal de 152 079 €, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et une hypothèque conventionnelle inscrites auprès du service de la Publicité foncière de LYON 1, le 5 août 2014, sous les références 6904P05 2014V2275

Pour avoir paiement de la somme de CENT SOIXANTE NEUF MILLE SEPT EUROS ET TRENTE NEUF CENTIMES (169 007,39 €).

se décomposant comme suit :

PRET IMMOBILIER n° 00000116002

Déchéance du terme du 16 février 2022

- 1° La somme de CENT VINGT-QUATRE MILLE
SOIXANTE-QUATRE EUROS ET VINGT-SIX
CENTIMES en règlement du capital restant dû 124 064,26 €
- 2° La somme de QUATRE MILLE HUIT CENT
CINQUANTE QUATRE EUROS ET VINGT SEPT
CENTIMES, en règlement des intérêts (calculés sur
le capital restant dû à la déchéance du terme, au taux
de 2,67 %, arrêté au 15 mars 2024 4 854,27
€
- 3° La somme de VINGT-SEPT MILLE SIX CENT
SOIXANTE-DOUZE EUROS ET SOIXANTE-DIX
CENTIMES au titre des intérêts normaux (intérêts
contractuels sur les échéances impayées avant la
déchéance du terme, au taux de 2,67 %)..... 27 672,70 €
- 4° La somme de MILLE SIX CENT QUARANTE-
QUATRE EUROS ET SOIXANTE-SEPT
CENTIMES au titre des intérêts de retard (intérêts
contractuels au taux majoré, sur les échéances
impayées avant déchéance du terme),..... 1 644,67 €
- 5° La somme de DIX MILLE SEPT CENT
SOIXANTE ET ONZE EUROS ET QUARANTE-
NEUF CENTIMES au titre de l'indemnité
contractuelle forfaitaire de 7% 10 771,49 €
- 6° Les intérêts moratoires postérieurs au 15 mars 2024
et jusqu'à complet règlement..... pour mémoire
- 7° Les frais taxables..... pour mémoire

Soit un total sauf mémoire sur ce prêt de :

**CENT SOIXANTE NEUF MILLE SEPT EUROS ET
TRENTE-NEUF CENTIMES - 169 007,39 €**

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié auprès du Service de la publicité foncière

de LYON 1 le 28 mai 2024 sous les références 6904P01 S00123 pour valoir saisie.

La débitrice a été régulièrement assignée à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LYON, Statuant en matière de saisies immobilières, en vue de l'audience du 8 Octobre 2024 à 9 H 30, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Il est précisé qu'à la date de publication du commandement, aucun autre créancier n'était inscrit sur les biens des débiteurs.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du **mardi 8 Octobre 2024 à 9 h 30**, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R. 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente : la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

Sur la commune de FRANCHEVILLE (Rhône), 219 rue Joliot Curie au sein d'une copropriété, un appartement de type T1 au rez-de-jardin du bâtiment unique avec jouissance exclusive et privative d'une terrasse et les 207/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, avec parking couvert et les 27/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré le 18 janvier 2024 que l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.

S'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété institué par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le bien objet de la saisie, sis à FRANCHEVILLE (Rhône), 219 rue Joliot Curie, lots 6 et 37, fait partie d'une copropriété dont l'état descriptif de division et règlement

de copropriété établi en date du 7 novembre 2013 par Me COLOMBEL, Notaire à ANSE, a été publié auprès du Service de publicité foncière de LYON 1 en date du 25 novembre 2013 sous les références 6904P05 2013P6263.

Il est en outre précisé que ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a fait l'objet d'un acte modificatif :

- par Me RAVIER, Notaire à ECULLY, en date du 26 juin 2017 publié le 8 septembre 2017 sous les références 6904P05 2017P6048,
- puis en date du 4 septembre 2020 par Me SARDOT, Notaire à LYON, publié le 14 septembre 2020 sous les références 6904P05 2020P5497,
- et enfin en date du 25 février 2021 par Me PEREZ, Notaire à LYON, publié le 28 avril 2021 sous les références 6904P05 2021P3056

La désignation des immeubles, à savoir que l'assise de la copropriété est désormais cadastrée BE 53,54,71,107 et 115 depuis 2021.

Le procès-verbal de description des lieux, dressé le 3 Juillet 2024 par JURIKALIS, Commissaire de Justice à VILLEFRANCHE SUR SAONE, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- état des risques et pollutions (C. env., art. L. 125-5 ; D. n° 2005-134, 15 févr. 2005)
- diagnostic de performance énergétique (DPE), CCH, art. L. 134-1 et L. 134-3 ; art. R. 134-1 et s.)
- certificat de numérotage.

Il est précisé qu'il n'existe, dans le département du RHONE dans lequel se situe le bien, aucun arrêté préfectoral termites ou mères.

Vérification faite sur le site officiel de la Préfecture du RHONE, il est précisé que la commune de FRANCHEVILLE où se situe l'immeuble est concernée par un PPR, commune avec zone de sismicité faible (zone 2).

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La partie saisie est devenue propriétaire desdits biens suivant : l'acte de vente en état futur d'achèvement intervenu le 11 juillet 2014 par Ministère de Me COLOMBEL, Notaire à ANSE (Rhône), entre la société L'ANTHRACITE d'une part, et la SCI ARCA d'autre part, publié au Service de la publicité foncière de LYON 1, le 25 juillet 2014 sous les références 6904P05 2014P4237.

CLAUSES SPÉCIALES

IMMEUBLE SOUMIS AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ

Le bien objet de la saisie, sis à FRANCHEVILLE (Rhône), 219 rue Joliot Curie, lots 6 et 37, fait partie d'une copropriété dont l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi en date du 7 novembre 2013 par Me COLOMBEL, Notaire à ANSE, a été publié auprès du Service de publicité foncière de LYON 1 en date du 25 novembre 2013 sous les références 6904P05 2013P6263.

Il est en outre précisé que ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a fait l'objet d'un acte modificatif :

- par Me RAVIER, Notaire à ECULLY, en date du 26 juin 2017 publié le 8 septembre 2017 sous les références 6904P05 2017P6048,
- puis en date du 4 septembre 2020 par Me SARDOT, Notaire à LYON, publié le 14 septembre 2020 sous les références 6904P05 2020P5497,
- et enfin en date du 25 février 2021 par Me PEREZ, Notaire à LYON, publié le 28 avril 2021 sous les références 6904P05 2021P3056

La désignation des immeubles, à savoir que l'assise de la copropriété est désormais cadastrée BE 53,54,71,107 et 115 depuis 2021.

Le syndic de copropriété actuel de l'immeuble est : LE CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER SERVICES situé à TOULOUSE, CEDEX 2 (31 204) 78 Chemin des Sept Deniers BP 60401.

Afin de satisfaire aux dispositions prescrites par l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'adjudicataire est tenu de notifier au Syndic de la copropriété, soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic, dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (**D., art. 63**), en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire ;

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

OCCUPATION DU BIEN SAISI

Comme indiqué dans le procès-verbal de description établi le 3 juillet 2024 par Me DENUZIERE, Commissaire de Justice à VILLEFRANCHE SUR SAONE, le bien est actuellement occupé par Monsieur MOMO Raphaël.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

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.

Toutefois, à simple titre d'information, un certificat d'urbanisme délivré par le Maire de FRANCHEVILLE sera annexé au cahier.

CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

Article 1^{er} - DECLARATIONS DE CREANCE

Délai de déclaration

Le créancier inscrit, à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie, doit déclarer sa créance, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution et accompagné d'une copie du titre de

créance et du bordereau d'inscription, dans les deux mois à compter de la dénonciation.

Relevé de forclusion

Le créancier, qui n'a pas respecté ce délai et qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait, peut demander à être autorisé à déclarer sa créance postérieurement au délai imparti ; la requête, présentée au juge de l'exécution, doit être déposée, à peine d'irrecevabilité, quinze jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable. Le juge statue par ordonnance.

Déclarations des créanciers postérieurs

Les créanciers qui ont inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer valant saisie, mais avant la publication de la vente, peuvent intervenir dans la procédure en déclarant leur créance, arrêtée en principal frais et intérêts échus au jour de la déclaration.

À peine d'irrecevabilité, la déclaration est faite par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution dans un délai de quinze jours suivant l'inscription et est accompagnée d'une copie du titre de créance, du bordereau d'inscription et d'un état hypothécaire levé à la date de l'inscription.

La déclaration est dénoncée, dans les mêmes formes, le même jour ou le premier jour ouvrable suivant, au créancier poursuivant et au débiteur.

Article 2 - CONTESTATIONS DES STIPULATIONS DU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Consultable au greffe du juge de l'exécution, le cahier des conditions de vente peut faire l'objet de contestations par tout intéressé, sous réserves des dispositions prévues à l'article L 322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, concernant la fixation de la mise à prix sur laquelle seul peut intervenir le saisi.

Article 3 - AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation est fixée au :

MARDI 8 octobre 2024 à 9 heures 30.

À l'audience d'orientation, le Juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

- 1- vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L 311-4 et L 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies,
- 2- statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes,
- 3- détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Toute contestation ou demande incidente doit être formée, sauf disposition contraire, avant l'audience d'orientation, à moins qu'elle ne porte sur des actes de procédure postérieurs à celle-ci ; dans ce dernier cas, la contestation ou la demande incidente doit être formée dans un délai de quinze jours courant à compter de la notification de l'acte.

Sauf disposition contraire, la contestation ou la demande incidente, émanant d'une partie, est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées par l'avocat de celle-ci.

Seul le saisi peut comparaître en personne à cette audience en vue de solliciter, même verbalement, l'autorisation de vente amiable de l'immeuble.

Si la contestation ou la demande ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe du juge de l'exécution convoque les parties à une audience ultérieure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure.

Article 4 - AUTORISATION DE VENTE AMIABLE

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

Dans ce cas, le juge de l'exécution :

- 1- fixe, dans son jugement, le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente,
- 2- taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant,
- 3- fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure.

À l'audience de rappel, le Juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'afin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente.

Ce délai ne peut excéder trois mois.

Si l'autorisation de vente amiable lui a été donnée, le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. À la demande du créancier poursuivant, le débiteur doit rendre compte des démarches qu'il a accomplies. En cas de carence de sa part, le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée, le juge fixant alors la date de l'audience d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois.

Vente amiable devant notaire

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente et justification du paiement des frais taxés (article L 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution) ; ces derniers sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente. Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de la vente.

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur, à quelque titre que ce soit, sont consignés et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

Défaut de conclusion de la vente

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

Audience de rappel après vente amiable

À l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que :

- 1- l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées,

2- le prix a été consigné.

Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.

Article 5 - VENTE FORCEE - MISE A PRIX

À 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.

Réquisition de la vente (article R 322-27 al 1 du Code des Procédures civiles d'Exécution)

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente (article R 322-27 al 2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution)

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

Report de la vente

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L. 331-3-1 et L 331-5 du Code de la consommation.

À l'audience de vente forcée qui sera fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en :

- sur la mise à prix de **SOIXANTE DIX MILLE (70 000,00 €)**, fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

Article 6 - ENCHERES

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du Tribunal judiciaire de NEVERS (Nièvre) ;

Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- 1- le débiteur saisi,
- 2- les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure,
- 3- les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé, établi conformément aux dispositions de l'article R 322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de la vente, représentant 10 % du montant de la mise à prix. La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire ; lorsque l'adjudicataire 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.

L'avocat ne peut porter des enchères que pour une seule personne.

Les enchères sont pures et simples et chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de la vente ou par la décision judiciaire prévue à l'article L 322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (*possibilité pour le juge, à l'initiative du débiteur, de modifier le montant de la mise à prix, fixée par le créancier poursuivant, en cas d'insuffisance manifeste du montant*).

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R 322-43 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Article 7 - SURENCHERE

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente (R 322-50 et R 322-51 du Code des Procédures Civiles d'Exécution). À peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les **dix jours** suivant l'adjudication. La déclaration de surenchère est irrévocable. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat, qui forme la surenchère, doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R 311-6 7 et du second alinéa de l'article R 322-52 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R 322-51 y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère ; les parties en sont informées par le greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le jour de l'audience, si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Article 8 - PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS TAXES

La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article L 322-12 du Code des Procédures Civiles

d'Exécution doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères, entre les mains de la CARPA CENTRE LOIRE.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'à la consignation complète du prix.

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de la vente et qui ne peut être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des dépôts et consignations.

En l'espèce, le taux d'intérêt qui sera servi par la CARPA CENTRE LOIRE sera de 0,79 % (équivalent à 105 % du taux fixé par la Caisse des dépôts et consignations).

Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Les frais de poursuite taxés sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix. Il doit en être fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article 9 - PAIEMENT PROVISIONNEL

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander au séquestre ou au consignataire à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance.

Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article 10 - REITERATION DES ENCHERES

Si le prix n'est pas consigné, ni les frais payés, la vente est résolue de plein droit et l'adjudicataire défaillant devra payer la différence entre son enchère et le prix de revente si celui-ci est moindre ; à défaut pour l'adjudicataire 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.

Toute personne qui entend poursuivre la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat de carence constatant que

l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente, par acte d'huissier de justice conformément aux dispositions de l'article R 322-67 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification.

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication. La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur. En cas de contestation du certificat prévu à l'article R 322-67 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet. Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente. L'adjudicataire, à l'issue de la nouvelle adjudication, doit les frais afférents à celle-ci.

Article 11 - TRANSMISSION DE PROPRIETE SERVITUDES

A - Transmission de propriété

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'acquéreur deviendra propriétaire à la date qui sera stipulée dans l'acte notarié de vente. La vente amiable produit les effets d'une vente volontaire et le débiteur reste tenu des garanties légales et des obligations pesant sur le vendeur.

En cas de vente forcée, l'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant pour surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices

cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excèderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie. L'adjudication ne confère à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

B - Servitudes

L'acquéreur, dans le cas d'une vente amiable, ou l'adjudicataire, en cas de vente forcée, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre aux autres à ses risques, périls et fortunes, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

Article 12 - ENTREE EN JOUISSANCE

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'acquéreur entrera en jouissance à la date qui sera stipulée dans l'acte notarié de vente.

En cas de vente forcée, l'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance par la prise de possession réelle et par la perception des fruits naturels, que quinze jours après l'adjudication et, en cas de surenchère tranchée pour une autre personne que le surenchéri, le jour de l'adjudication définitive.

Si les biens saisis sont loués ou affermés ou cédés en jouissance, l'entrée en jouissance se réalisera par la perception des fruits civils

venant à échéance au premier terme convenu ou au premier terme d'usage qui, selon les contrats ou les baux, suivra l'adjudication.

Concernant la situation du saisi ou de l'occupant les lieux sans droit, l'article L 322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution reconnaît au jugement d'adjudication valeur de titre d'expulsion. L'adjudicataire 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 13 - CHARGES ET IMPOTS

L'adjudicataire supportera les contributions, les primes d'assurance, les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de son entrée en jouissance.

Il pourra retenir sur les intérêts de son prix et, éventuellement, sur le prix lui-même, le montant des contributions ou des charges qu'il aurait été tenu de payer à la décharge de la partie saisie et le montant des fruits civils, qui auraient été perçus par la partie saisie pour un temps postérieur à l'entrée en jouissance.

Article 14 - LOCATIONS - FERMAGES

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyers ou à fermage et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la loi ; toutes contestations avec les locataires, fermiers, ou occupants, lui demeureront personnelles ; toutefois, ceux de ces baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront, sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés à la demande de l'adjudicataire, qui est, à cet égard, pleinement subrogé aux droits du créancier poursuivant ou des créanciers inscrits.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des charges ou, dans un dire, trois jours avant l'adjudication. À défaut de déclaration, il en retiendra le montant sur le prix de son adjudication.

La clause ci-dessus, qui concerne les loyers payés avant leur exigibilité, ne s'applique pas aux termes des loyers qui sont stipulés payables par anticipation.

Article 15 - ASSURANCES

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra assurer, au moins contre l'incendie, les biens adjugés et les maintenir assurés jusqu'à complète libération de son prix.

En conséquence, il devra maintenir et exécuter toutes polices d'assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux ou de responsabilité civile, contractées par la partie saisie, sauf la faculté d'en demander la résiliation, mais après le paiement de son prix, dans les termes de la loi du 13 juillet 1930, ainsi que tous abonnements aux eaux, gaz, électricité, téléphone, etc. qui seront ci-après indiqués ou qui viendraient à échéance à compter de l'entrée en jouissance ; il sera subrogé par le fait même de l'adjudication à tous les droits et obligations qui y sont attachés.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assureur appartiendra à due concurrence aux créanciers poursuivants ou inscrits et, éventuellement, à la partie saisie, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.

Article 16 - SOLIDARITE

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des charges entre tous les acquéreurs co-intéressés sur le même lot, dans les cas suivants :

- 1- si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir,
- 2- si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décèderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

Article 17 - PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, ni à aucune coupe de bois.

Article 18 - FRAIS ET DROITS D'ENREGISTREMENT

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous les droits d'enregistrement auxquels donnera lieu l'adjudication.

Il sera tenu de payer également en sus du prix d'adjudication, et par priorité, dans le délai de deux mois, tous les frais, depuis le

commandement de saisie inclus, pour parvenir à la vente, dont le montant sera indiqué, après taxe, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

L'adjudicataire devra payer également en sus de son prix et dans le même délai le montant des émoluments dus aux avocats poursuivants.

Il devra, dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive rapporter au greffier du juge de l'exécution, la justification du paiement de tous les frais sus-indiqués.

Article 19 - TVA

Lorsque l'immeuble vendu est soumis au régime de la TVA, celle-ci sera payée par l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication réputé être en prix "hors taxe".

L'adjudicataire devra souscrire personnellement les déclarations requises dans les délais prévus et verser au Trésor public d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, les droits découlant du régime de la TVA compte tenu des droits éventuels à déduction de celui-ci.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute réclamation de l'administration fiscale sauf, le cas échéant, son recours contre le saisi; il pourra à cet effet solliciter du receveur des Impôts une quittance subrogative lors du paiement de la TVA.

Article 20 - INTERETS DU PRIX D'ADJUDICATION

L'adjudicataire devra, dans le délai deux mois à compter de l'adjudication définitive, payer son prix pour le consigner comme il est dit à l'article huit, sous peine de réitération des enchères.

Le prix ne portera pas intérêt s'il est consigné dans le délai.

En revanche, à défaut de consignation à l'expiration de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit de l'intérêt au taux légal en vigueur jusqu'à la consignation complète du prix.

Article 21 - FORMALITES APRES LA CONSIGNATION DISTRIBUTION DU PRIX

I. - Distribution amiable

A. - En cas de créancier unique

Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, celui-ci adresse au séquestre ou au consignataire une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente. La demande de paiement doit être motivée. Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation, et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la publication du titre de vente.

Le séquestre ou le consignataire procède au paiement dans le mois de la demande. À l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Le séquestre ou le consignataire ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Dans le délai d'un mois, le séquestre ou le consignataire informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

B. - En cas de pluralité de créanciers

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L 331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, la partie poursuivante notifie, dans le mois suivant la publication du titre de vente, une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du Code civil.

Le décompte actualisé doit être produit, par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivant la demande qui en est faite, comme indiqué ci-dessus. À défaut pour le créancier d'adresser son décompte actualisé dans le délai imparti, il se trouve déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article R 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le créancier saisissant, le créancier le plus diligent ou le débiteur élabore le projet de distribution, le cas échéant après convocation des créanciers.

Ce projet sera notifié aux créanciers inscrits mentionnés à l'article R 332-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ainsi qu'au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance. La notification a lieu conformément aux règles de notifications entre avocats. L'article 652 du Code de procédure civile étant applicable elle doit comporter les mentions prescrites par l'article R 332-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

À défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou, à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le juge.

Le juge de l'exécution confère, par une ordonnance non susceptible d'appel, force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai de quinze jours prévu à l'article R 332-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation.

Si les créanciers parties à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et, lorsqu'il est fait application de l'article R 331-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur. Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers.

À la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère, par une ordonnance non susceptible d'appel, force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

En l'absence de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, il sera recouru à phase judiciaire de la procédure de distribution du prix.

II. - Distribution judiciaire

À défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées, tous documents utiles. À défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire.

Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée conformément à l'article R 311-6 (dépôt au greffe de conclusions signées par un avocat). À défaut, elle est formée par assignation (article R 333-1 in fine du Code des Procédures Civiles d'Exécution).

Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution ; le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

Article 22 - ÉLECTION DE DOMICILE

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au cabinet de l'avocat par lui constitué dans la présente poursuite. À défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'avocat, au poursuivant, dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile à NEVERS (Nièvre), elle aura lieu, de plein droit, au cabinet de l'avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations et, notamment, celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

Article 23 - RESERVE GENERALE

Les immeubles désignés au présent cahier des charges sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute

responsabilité tant du point de vue de la conformité que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

Sont ici rappelées les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son avocat, insérées dans les clauses et conditions du cahier des conditions de vente, notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou copropriétaires.

Ainsi fait et dressé par :

Maître Garance AGIN, SELARL AGIN - PREPOIGNOT
Avocat plaidant,

ET

Maître Matthieu ROQUEL, SCP AXIOJURIS-LEXIENS,
Avocat postulant du créancier poursuivant,
société d'avocats au Barreau de LYON
y demeurant 20 Bd Eugène Deruelle,
La Britannia, Bât A - 69003 LYON

Fait à LYON

Le juillet 2024

Me Matthieu ROQUEL
SCP AXIOJURIS-LEXIENS