

**VENTE**

**SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de  
BOURG EN BRESSE, Département de l'AIN**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de  
BOURG EN BRESSE, Département de l'AIN, a tranché  
en l'audience publique du**

**La sentence d'adjudication suivante :**

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

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

*A BOURG EN BRESSE (AIN), 01000, 40 rue des Prés  
de Brou*

*Un tènement à usage de dépôt, élevé sur simple rez-  
de-chaussée pour sa plus grande partie sur la  
parcelle cadastrée sous le numéro 180 de la section  
CM et pour la partie la plus réduite sous le numéro  
181 de la section CM.*

*Figurant au cadastre savoir :*

*Section CM n°180 – 40 rue des Prés de Brou – pour  
00ha 16a 22ca*

*Section CM n°181 – 40 rue des Prés de Brou – pour  
00ha 04a 66ca*



**EN-BRESSE**, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Et ayant pour avocat plaident Maître Frédéric ALLEAUME, Avocat associé de la SCP GRAFMEYER BAUDRIER ALLEAUME JOUSSEMET, Avocat au Barreau de LYON, y demeurant 1 rue de la République 69001 LYON, tél : 04 78 28 59 17, télécopie : 04 72 00 05 90, Toque 673.

**Suivant commandement du ministère de la SELARL HUIS AINTER, commissaires de justice à BOURG-EN-BRESSE, y demeurant 2 rue Clavagny, en date du 10 janvier 2023.**

**En vertu et pour l'exécution de :**

**La copie en due forme d'un acte reçu le 27 juillet 2009 par Maître Paul GAUD**, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Paul GAUD, Patrick NAZARETH, Stéphane VIEILLE et Louis-Philippe TANDONNET, Notaires associés », à BOURG-EN-BRESSE, contenant :

1°/ PRET par la BNP PARIBAS à la [REDACTED] d'un montant de 450 000,00 € remboursable à l'origine en 240 échéances mensuelles de 2 851,78 € hors assurance au taux annuel de 4,52% soit un taux effectif Global de 5,28%, débloqué à hauteur de 445 251,04 € remboursable en 240 échéances mensuelles de 2 821,69 € hors assurance (2 951,56 assurance comprise) et ayant fait l'objet d'un avenant le 22.05.2012 ayant prévu le remboursement de la somme de 432 654,89 € remboursable en 218 échéances mensuelles de 2 913,30 €  
2°/ PRIVILEGES DU VENDEUR ET DE PRETEUR DE DENIERS ET AFFECTATION HYPOTHECAIRE CONVENTIONNELLE au bénéfice de la BNP PARIBAS par la [REDACTED] [REDACTED] sur les biens et droits immobiliers présentement saisis publiés au service de la publicité foncière de l'AIN le 25.08.2009 Volume 2009 V n°1433.

**Pour avoir paiement de la somme de :**

Somme due à la échéance du terme le 21.11.2022  
- Solde Échéances échues impayées du 01.06.2012  
au 01.11.2022..... 237 618,29 €  
- Solde intérêts de retard sur échéances impayées..... 20 246,89 €  
- Capital restant dû au 01.11.2022..... 228 211,75 €  
**TOTAL DU AU 21.11.2022..... 486 076,93 €**  
**Outres intérêts postérieurs au taux de 4,52%**

Le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :**

- 1) La constitution de Maître Philippe REFFAY avocat associé de la SCP REFFAY et Associés, Avocat au Barreau de l'AIN, y demeurant 44 rue Léon Perrin BP157 – 01004 BOURG-EN-BRESSE, pour la BNP PARIBAS avec élection de domicile en son cabinet.
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale.
- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement de l'AIN ;
- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des

fruits et que le débiteur en est séquestre ;

- 8) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;
- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au commissaire 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 commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11) L'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE siégeant 32, Avenue Alsace Lorraine 01000 BOURG EN BRESSE ;
- 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. 712-1 du code de la consommation.
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

**Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement de l'AIN, le 07 mars 2023  
Volume 0104P01 2023 S n°17.**

**Le service de la publicité foncière et de l'enregistrement de l'AIN a délivré, le 03 août 2022, un état hypothécaire hors formalité et le 08 mars 2023, l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, tous deux ci-annexés.**

*(Cf États hypothécaires hors et sur formalité ci-annexés)*

**De même et par exploit en date du 24 avril 2023 délivré par la SELARL HUIS AINTER, Commissaires de Justice à BOURG-EN-BRESSE, y demeurant 2 rue Clavagny, la BNP PARIBAS a fait délivrer à [REDACTED] assignation à comparaitre à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE pour le mardi 20 juin 2023 à 14 heures.**

*(Cf assignation ci-annexée)*

**L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :**

**230 000,00 €**

**DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS**

**offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.**

## **CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES**

### **A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE**

**En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :**

*A BOURG EN BRESSE (AIN), 01000, 40 rue des Prés de Brou*

*Un tènement à usage de dépôt, élevé sur simple rez-de-chaussée pour sa plus grande partie sur la*



Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent à la [REDACTED] [REDACTED] ensuite de l'acquisition qu'elle en a faite de la [REDACTED] [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par Maître Paul GAUD, Notaire Associé à BOURG EN BRESSE (AIN) en date du 27.07.2009 publié au bureau du Service de la publicité foncière de l'AIN, le 25.08.2009 volume 2009 P n°3895.

### Antérieure

Selon acte reçu par Maître Paul GAUD, Notaire à BOURG EN BRESSE, le 27.07.2009, ci-après retranscrit :

« Ledit bien appartient à la [REDACTED] :

Le terrain

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

*Suivant acte reçu par Me Paul GAD, notaire à BOURG EN BRESSE (Ain) le 11 février 1994*

*Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de deux cent quatorze mille cinq cent cinquante francs hors taxe, payé comptant et quittancé à l'acte*

*Audit acte, le vendeur a notamment déclaré :*

*Que l'immeuble était libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque*

*Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de BOURG EN BRESSE (Ain), le 11 février 1994, volume 1994 P numéro 1112.*

*Sur cette publication, Monsieur le Conservateur audit bureau des Hypothèques a délivré, le 13 avril 1994, un état négatif de toute inscription du chef du vendeur.*

Les constructions :

*En ce qui concerne celles réalisées sur la parcelle cadastrée section CM numéro 180, pour les avoir fait édifier au cours de l'année 1993*

*En ce qui concerne celles réalisées sur la parcelle cadastrée section CM numéro 181, pour les avoir acquises dans le cadre de la résiliation de bail à construction intervenue entre*



consentent à la [REDACTED] ou à ses ayants droit à quelque titre que ce soit, à titre réel et perpétuel, une servitude de droit d'accès et de passage sur les parcelles Section CM numéro 180 et 181, fonds servant, et au profit de la parcelle Section CM numéro 164, fonds dominant pour en permettre l'accès.

Cette servitude de passage réciproque s'exercera depuis la rue des prés de Brou, à l'angle Nord Ouest de la parcelle cadastrée Section CM n°164 et 181 et tel que figuré sous teinte bleue hachurée sur le plan qui demeurera joint et annexé aux présentes avec mention.

La [REDACTED] [REDACTED] leurs ayants droit u ayants causes, leur personnel, leurs clients, préposés, représentants, livreurs et autres techniciens et exploitant leur entreprise, auront le droit d'utiliser cette servitude de passage à pieds ou avec tous types de véhicules, y compris poids lourds de livraison, et à toutes heures du jour et de la nuit, pour les besoins de son exploitation.

Les frais d'entretien et de réparation du terrain d'assiette de la servitude seront supportés à concurrence de

- La MOITIE (1/2) par le propriétaire de la parcelle cadastrée Section CM n°164
- La MOITIE (1/2) par le propriétaire de la parcelle cadastrée Section CM n°180 et 181

Mais les bénéficiaires s'interdisent, pour elles et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, de causer dommages quels qu'ils soient audit accès, tout endommagement du fait de l'un des bénéficiaires ou de ses ayants droit étant mis à sa charge. Lesdits bénéficiaires s'obligent et obligent leurs ayants droits à quelque titre que ce soit, à ne pas gêner le fonctionnement de l'accès.

Dès à présent, le propriétaire du fonds dominant et les bénéficiaires s'interdisent de gêner l'accès de ce passage ou d'y faire stationner des véhicules ou engins afin que chaque utilisateur en ait plein et entier accès à tout moment.

a)

Fonds dominant : parcelle Section CM numéro 180 pour 16a  
22ca

Parcelle Section CM numéro 181 pour 4a  
66ca

Appartenant à la [REDACTED] suivant  
effet relatif qui suit

Etant précisés que la parcelle Section CM  
numéro 181 pour 4a 66ca fait l'objet d'un  
bail à construction et d'un pacte de  
préférence au profit de la [REDACTED]  
suivant effet relatif qui suit

Fonds servant : parcelle Section CM numéro 164 pour 12a

19ca  
Appartenant à la [REDACTED] suivant  
effet relatif qui suit

b)

Fonds dominant : parcelle Section CM numéro 164 pour 12a  
19ca

Appartenant à la [REDACTED] suivant  
effet relatif qui suit

Fonds servant : parcelle Section CM numéro 180 pour 16a  
22ca

parcelle Section CM numéro 181 pour 4a  
66ca

Appartenant à la [REDACTED] suivant  
effet relatif qui suit

## II- SERVITUDES RECIPROQUES DE PASSAGE DE CANALISATION ET DE RESEAUX DIVERS

Les canalisations (eaux usées – eaux pluviales) des constructions édifiées sur les parcelles cadastrées Section CM n°164 et 180 et 181 ainsi que les raccordements aux réseaux divers (électricité, téléphone...) sont situés en limite desdites parcelles, sur une largeur de deux mètres tel que figuré en teinte rouge sur le plan ci-joint.

En conséquence, les parties conviennent que :

a) La parcelle cadastrée Section CM n°164 est grevée d'une servitude de tréfonds au profit des parcelles cadastrées Section CM n°180 et 181

Fonds dominant : parcelle Section CM numéro 180 pour 16a  
22ca

Parcelle Section CM numéro 181 pour 4a  
66ca

Appartenant à la [REDACTED] suivant  
effet relatif qui suit

Etant précisés que la parcelle Section CM  
numéro 181 pour 4a 66ca fait l'objet d'un  
bail à construction et d'un pacte de  
préférence au profit de la [REDACTED]  
suivant effet relatif qui suit

Fonds servant : parcelle Section CM numéro 164 pour 12a  
19ca

Appartenant à la [REDACTED] suivant  
effet relatif qui suit

b) Les parcelles cadastrées Section CM n°180 et 181 sont grevées d'une servitude de tréfonds au profit de la parcelle

*cadastrée Section CM n°164*

*Fonds dominant : parcelle Section CM numéro 164 pour 12a  
19ca*

*Appartenant à la [REDACTED] suivant  
effet relatif qui suit*

*Fonds servant : parcelle Section CM numéro 180 pour 16a  
22ca*

*parcelle Section CM numéro 181 pour 4a  
66ca*

*Appartenant à la [REDACTED] suivant  
effet relatif qui suit*

*Etant précisé que la parcelle section CM  
Numéro 181 pour 4a 66ca fait l'objet d'un  
bail à construction et d'un pacte de  
préférence au profit de la [REDACTED]  
suivant effet relatif qui suit.*

*Cette autorisation comporte en conséquence au profit de  
chaque propriétaire des parcelles concernées et de leurs  
ayants droits successifs à quelque titre que ce soit,  
l'établissement d'une servitude d'occupation de ce tréfonds à  
titre perpétuel et gratuit, pour l'installation de la (ou des)  
conduite(s) susmentionnées(s).*

*Les parties n'entendent pas se référer à une mensuration  
quelconque quant à la profondeur de cette servitude et se  
limitent quant à sa largeur à celle-ci-dessus définie.*

*Dès à présent, les comparants s'obligent et obligent leurs  
ayants droit à quelque titre que ce soit, à maintenir libre de  
toute construction la bande de terrain sus-visée et  
s'autorisent à faire tous les travaux nécessaires à la pose de  
la canalisation précitée et tous ceux qui par la suite seraient  
jugés utiles pour assurer le bon état de cette canalisation,  
son fonctionnement normal et la surveillance des  
installations assises dans le tréfonds concédé*

*A supporter à cet effet en surface toutes ouvertures de  
fouilles, dépôts de matériaux, occupation provisoire ou  
implantation quelconques*

*Par ailleurs les comparants conserveront l'entière propriété  
du sol en surface avec tous droits y attachés, sauf à ne nuire  
ni apporter aucune entrave à la jouissance du tréfonds  
concédé.*

*Mors de l'exécution de la pose de ladite canalisation et de  
tous ouvrages s'y rapportant par le bénéficiaire, ce dernier  
devra laisser le sol net et nivelé dans son état primitif à leurs  
propres frais et dans les meilleurs délais.*

*Les comparants déclarent avoir réglé ainsi toutes  
conventions réciproques entre leurs propriétés en ce qui  
concerne le droit d'accès et de passage et les canalisations*

*communes.*

*.../... »*

Il résulte de l'état hypothécaire hors formalités que l'acte susvisé a fait l'objet d'une attestation rectificative selon acte reçu par Maître BEAUDOT, Notaire à BOURG-EN-BRESSE, le 30 mars 2004 publié au service de la publicité foncière de l'AIN le 16 avril 2004, Volume 0104P01 2004 P 1999.

*(Cf. état hypothécaire hors formalités)*

## **G - SUPERFICIE**

Il résulte du procès-verbal descriptif qu'il convient de se référer au rapport de diagnostic qui estime la surface commerciale à plus de 200.00m<sup>2</sup>.

Il est par ailleurs indiqué que « *la surface habitable a fait l'objet de l'aménagement divers. Suivant l'outil de mesure du site cadastre.Gouv.fr, la surface au sol du bâti est de 850 m<sup>2</sup>.*

*Au vu des plans figurant dans le diagnostic, la surface habitable 100 m<sup>2</sup>. A signaler l'existence d'un local commercial mixte au rez-de-chaussée ouvrant sur parking avec équipement et aménagement commerciaux, mais également coin, cuisine et chambre. »*

*(Cf. procès-verbal descriptif)*

## **H - DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE**

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

*(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)*

## **I - OCCUPATION**

Les biens mis en vente sont occupés par la société CALIFORNIA GYM laquelle fait état d'un bail en date du 1<sup>er</sup> novembre 2021 pour une durée indéfinie moyennant un loyer mensuel fixe de 3 000,00 euros TTC.

Comme indiqué dans le procès-verbal descriptif par le

commissaire de justice, « l'autre partie est occupée par la [REDACTED] à savoir : un appartement occupé par [REDACTED] co-gérant, un appartement vide aménagé, un local commercial au rez-de-chaussée comportant en particulier un salon de coiffure et espaces de soins, une salle de réception, un espace sur l'arrière (Sud) avec piscine et espaces aménagés pour réceptif »

(Cf. Bail et procès-verbal descriptif ci-annexés)

## **J - DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Précisions à rappeler le cas échéant par le rédacteur du cahier des conditions de la vente si nécessaire.

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- S.A.F.E.R.</li><li>- Locataires fermiers</li><li>- Locataires dans immeuble en copropriété</li><li>- Zones à périmètre sensible</li><li>- Z.I.F.</li><li>- Etc.....</li></ul> |
|---|

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

### Article 108 :

*Le titre 1<sup>o</sup> du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :*

*Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.*

### Article L 616 :

*En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.*

*Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.*

*En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.*

**Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.**

**En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.**

**Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.**

## **CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

### **Chapitre I<sup>er</sup> : Dispositions générales**

#### **Article 1er – 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 – Modalités 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 – État 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 – Prémption et droits assimilés**

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 : Enchères**

## **Article 8 – Réception des enchères**

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 à fournir par l'acquéreur**

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 3000 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 – Surenchère**

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 – Réitération des enchères**

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 propriété**

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 – Désignation du séquestre**

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 forcée**

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 émoluments**

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-acquéreurs**

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 postérieures à la vente**

#### **Article 19 – Délivrance 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 – Entrée 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 propriété**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

#### **Article 23 – Purge des inscriptions**

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

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

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

#### **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier 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 spécifiques**

### **Article 27 – Immeubles en copropriété**

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 Me Philippe REFFAY  
Avocat poursuivant**

**A BOURG-EN-BRESSE, le**

**24 avril 2023**

PIECES ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE :

-second original de l'assignation à comparaître à l'audience d'orientation signifiée le 26 août 2022

-état hypothécaire sur formalité de publication du commandement de payer valant saisie immobilière à la date 04 juillet 2022.