AHBL
AVOCATS

Société d'Avocats
Tél : 05 56 48 54 66 – Fax : 05 56 48 95 21
contact@ahbl-avocats.fr - http://www.ahbl-avocats.fr
Case 793

Réfs cabinet : 20240196 [redacted]

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Sous l'exécution desquelles sera requise la vente judiciaire, à l'audience des ventes forcées du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de NANTES, après accomplissement des formalités prescrites par la loi, au plus offrant et dernier enchérisseur, de l'immeuble dont la désignation suit :

- Un ensemble immobilier situé sur la commune de NANTES (44000), 16 rue de Ploërmel, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
CI	598	16, rue Jules Ferry	00 ha 01 a 20 ca
CI	748	15, rue Jules Ferry	00 ha 03 a 02 ca
CI	749	15, rue Jules Ferry	00 ha 00 a 69 ca
CI	750	15, rue Jules Ferry	00 ha 00 a 71 ca
CI	751	15, rue Jules Ferry	00 ha 00 a 36 ca
CI	752	15, rue Jules Ferry	00 ha 00 a 90 ca
CI	753	15, rue Jules Ferry	00 ha 02 a 66 ca
CI	754	15, rue Jules Ferry	00 ha 00 a 49 ca
CI	755	15, rue Jules Ferry	00 ha 01 a 62 ca
			00 ha 11 a 65 ca

Ensemble, toutes les appartenances, dépendances, servitudes et mitoyennetés desdits biens et droits immobiliers sans aucune exception ni réserve.

Sur la mise à prix de : **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)**

RAPPEL DE LA PROCEDURE

A LA REQUETE DE :

- [redacted]

Faisant élection de domicile en le cabinet de Maître Jean- Philippe RIOU, Avocat, membre de la Selarl PARTHEMA AVOCATS, avocat au barreau NANTES, demeurant 3 Mail du Front Populaire, 44200 NANTES qui se constitue et occupera pour la requérante sur les présentes poursuites de saisie immobilière,

AGISSANT EN VERTU DE :

- **La copie exécutoire d'un acte notarié de prêt par** [redacted] **au profit de** [redacted] **reçu le**

Et de :

- **La copie exécutoire d'un acte notarié de prêt** [redacted]

A ETE SIGNIFIE suivant exploit de [redacted], à :

- [redacted]

Partie saisie,

Un commandement de payer valant saisie immobilière pour la somme de :

- **UN MILLION TROIS CENT SOIXANTE-ET-ONZE MILLE HUIT CENT DOUZE EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES (1.371.812, 49 €)** montant de la créance en principal, intérêts et frais à la date du 06/06/2024, ainsi que toutes sommes échues ou à échoir depuis cette date jusqu'au parfait règlement.

  Cette somme est détaillée de la façon suivante :

1) Ouverture de crédit acquisition – compte 00301 08004771921	
Principal au titre du crédit Acquisition au 06/06/2024	1.110.000,00 €
Intérêts postérieurs au taux EURIBOR 3 MOIS + 5,50 % l'an à compter du 7 juin 2024	Mémoire
Total, sauf mémoire, erreur ou omission au 07/06/2024	**1.110.000,00 €**

  Cette créance porte intérêt au taux conventionnel EURIBOR 3 MOIS + 5,50 % l'an, sur la somme principale de 1.110.000,00 €, à compter du 7 juin 2024.

2) Ouverture de crédit accompagnement – compte centralisateur 00301 08004771719	
Principal au titre du crédit Accompagnement au 06/06/2024, dont : - Principal : 90.977, 67 € - Commissions engagements : 7.189, 01 € - Intérêts débiteurs : 63.018,14 € - Frais : 627, 67 €	261.812, 49 €
Intérêts postérieurs au taux EURIBOR 3 MOIS + 5,50 % l'an à compter du 7 juin 2024 sur la somme principale de 261.812,49 €, (solde débiteur du compte centralisateur, conformément aux dispositions de l'article « conditions financières » de l'ouverture de crédit)	Mémoire
Total, sauf mémoire, erreur ou omission	**261.812,49 €**

  Cette créance porte intérêt au taux conventionnel EURIBOR 3 MOIS + 5,50 % l'an, sur la somme principale de 261.812,49 €, à compter du 7juin 2024.

Ainsi que tous les frais y compris le coût du commandement et le droit proportionnel, le tout qu'il a été offert de liquider sur le champ en cas de paiement.

Sous réserves expresses de tous frais, intérêts des frais et avances et de tous autres dus, droits et actions.

Ledit commandement contenait 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 d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile ;

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 ces 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 ;

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 bureau des hypothèques ;

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 de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, 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 cette loi.

13° L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

Ce commandement demeuré infructueux, a été publié au service de la publicité foncière de NANTES (4404P02), le 14/10/2024, sous les références Volume 2024 S numéro 53.

La sommation de prendre connaissance du cahier des conditions de la vente avec assignation à l'audience d'orientation du vendredi 31/01/2025 à 11 h 00 devant le Juge de l'Exécution a été délivrée le 05/12/2024 à la société débitrice et a été annexée aux présentes, ainsi que l'état sur publication du commandement de payer valant saisie et le procès-verbal descriptif.

BIENS CONCERNES

1° Désignation

- Un ensemble immobilier situé sur la commune de NANTES (44000), 16 rue de Ploërmel, correspondant à un ensemble de bâtiments à usage de bureaux et entrepôts, avec, à l'arrière, deux appartement à l'étage, le tout d'une surface de 982, 08 m^2 environ, et figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
CI	598	16, rue Jules Ferry	00 ha 01 a 20 ca
CI	748	15, rue Jules Ferry	00 ha 03 a 02 ca
CI	749	15, rue Jules Ferry	00 ha 00 a 69 ca
CI	750	15, rue Jules Ferry	00 ha 00 a 71 ca
CI	751	15, rue Jules Ferry	00 ha 00 a 36 ca
CI	752	15, rue Jules Ferry	00 ha 00 a 90 ca
CI	753	15, rue Jules Ferry	00 ha 02 a 66 ca
CI	754	15, rue Jules Ferry	00 ha 00 a 49 ca
CI	755	15, rue Jules Ferry	00 ha 01 a 62 ca
			00 ha 11 a 65 ca

Ensemble, toutes les appartenances, dépendances, servitudes et mitoyennetés desdits biens et droits immobiliers sans aucune exception ni réserve.

2° Origine de propriété

Les biens ci-dessus désignés, appartiennent à [redacted] :

- l'avoir acquis, concernant la parcelle cadastrée [redacted] ;
- l'avoir acquis, concernant les parcelles cadastrées [redacted].

3° Procès-verbal descriptif et autres documents :

Il est annexé au présent Cahier des Conditions de Vente le procès-verbal descriptif dressé par la SCP LEBLANC - SAGNIEZ - LEROUX - MICHELON-CHESNOT, commissaires de justice à NANTES (44), 20, boulevard Emile ROMANET, en date du 06/11/2024, auquel est notamment annexés le dossier des diagnostics techniques, établi le 06/11/2024 par la société CAPTIMO et comprenant un certificat de superficie, un état relatif à la présence de termites, un diagnostic amiante, et un état des risques et pollutions.

Sont également annexés au présent Cahier des Conditions de Vente :

- L'extrait RCS de la société LATISNERE IMMOBILIER;
- Un extrait cadastral modèle 1
- Des relevés de propriété
- Un plan de situation
- Un plan parcellaire.

Il sera annexé ultérieurement les documents qui pourront être obtenus.

4° Servitude grevant l'immeuble :

En l'absence de servitude grevant l'immeuble portée à la connaissance du poursuivant, ou résultant des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente, il appartiendra aux enchérisseurs de faire toute diligence pour se renseigner.

6° Baux sur l'immeuble

Les seules informations connues du poursuivant sont celles qui résultent des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente et notamment du procès-verbal descriptif.

A la date de l'établissement du procès-verbal descriptif le Commissaire de Justice en charge de son établissement a pu constater que les lieux étaient actuellement vides et abandonnés.

MISE A PRIX

La mise à prix est fixée à :

CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 €)

IMPOTS FONCIERS ET TAXE D'HABITATION

Il est porté à la connaissance des enchérisseurs que si l'ancien propriétaire n'est pas à jour du paiement des taxes foncières, l'administration fiscale bénéficie sur l'immeuble vendu d'un droit de suite conformément à l'article 1920 2 du code général des impôts ainsi rédigé :

« 2. Le privilège établi au 1 s'exerce en outre :

1° Pour la fraction de l'impôt sur les sociétés due à raison des revenus d'un immeuble, sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de cet immeuble ;

2° Pour la taxe foncière sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à la contribution ».

Il appartient aux enchérisseurs de se renseigner sur l'arriéré éventuel de taxes foncières et d'en faire leur affaire personnelle.

D'autre part, l'adjudicataire devra supporter le montant de l'impôt foncier et de la taxe d'habitation se rapportant à l'année en cours, au prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de l'année civile en cours.

FRAIS DE MAINLEVÉE

Si aucune procédure de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tout frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant l'immeuble.

COPROPRIÉTÉ OU LOTISSEMENT

Toutes les stipulations du règlement de copropriété, et, le cas échéant de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire.

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un lotissement, toutes les stipulations du cahier des charges du lotissement, additifs et annexes s'imposeront à l'adjudicataire.

ÉTAT SANITAIRE DE L'IMMEUBLE

Même dans l'hypothèse où l'immeuble objet de la saisie serait situé dans le périmètre de la C.U.B., il est ici précisé que la vente forcée ne pouvant être assimilée à une transaction immobilière au sens notamment de l'arrêté municipal du 29 juin 1989 ; il appartiendrait aux adjudicataires éventuels de s'assurer de l'état sanitaire de l'immeuble, et de prendre le cas échéant contact avec les services d'hygiène et de santé.

URBANISME

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

OBSERVATIONS GENERALES

La désignation qui précède et plus spécialement les énonciations relatives à la superficie et aux droits des parties ne sont données qu'à titre purement indicatif sans qu'elles puissent engager en cas d'erreurs, d'inexactitudes, d'omissions ou d'insuffisances, la responsabilité du poursuivant, celui-ci faisant les plus expresses réserves tant sur lesdites erreurs, omissions, inexactitudes ou insuffisances que pour les non-concordances qui pourraient exister entre ladite désignation et la réalité.

Les renseignements portés ne sont fournis qu'à titre purement indicatif par le poursuivant, sans garantie de sa part, à partir des éléments en sa possession. Les adjudicataires éventuels sont invités à les vérifier, au moment de la visite des lieux, ou par tout autre moyen.

L’immeuble sera mis en vente et vendu en l’état où il se trouve.

L'adjudicataire aura donc à faire son affaire propre et personnelle des conséquences de son adjudication sans aucun recours ni garantie contre qui que ce soit au résultat de la préemption de tous droits de propriété si augmentés ou diminués qu'ils puissent être.

Les mêmes réserves sont faites relativement aux servitudes qui pourraient grever ledit immeuble ou lui profiter sauf pour l'adjudicataire à faire valoir les unes et à se défendre des autres ainsi qu'il avisera.

CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

Chapitre Ier : 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 – 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 – Préemption et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les

unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : 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.

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.

<u>Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente</u>

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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages, qu'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 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 créancier de 1er 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 – Élection 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 Président de l’Association Syndicale Libre ou de l’Association Syndicale Autorisée l’avis de mutation dans les conditions de l’article 20 de la loi 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.

Fait et rédigé le présent cahier des conditions de vente par moi, avocat de la partie poursuivante soussignée.

NANTES, le 11/12/2024

Pièces jointes

1) **État hypothécaire délivré sur la publication du commandement par le SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE de NANTES, le 15 octobre 2024 ;**

2) **Procès-verbal descriptif de la SCP LEBLANC - SAGNIEZ - LEROUX - MICHELON-CHESNOT, commissaires de justice, en date du 06/11/2024, auquel est notamment annexés le dossier des diagnostics techniques, établi le 06/11/2024 par la société CAPTIMO.**

3) **Extrait RCS [redacted] ;**

4) **Extrait cadastral modèle 1**

5) **Relevés de propriété**

6) **Plan de situation**

7) **Plan parcellaire.**

8) **Sommation de prendre connaissance du cahier des charges et conditions de vente avec assignation à l'audience d'orientation devant le Juge de l'Exécution, délivrée le 05/12/2024 ;**