

VENTE
SUR SAISIE-IMMOBILIERE

**CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE
Clauses et Conditions**

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

Commune de RIOM (PUY DE DOME)

Dans un ensemble immobilier situé 19 rue du Commerce

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation élevé sur caves, comprenant :

- *Au rez-de-chaussée : un restaurant, une cuisine avec cour, WC sur cour,*
- *Au premier étage : un appartement composé de : une entrée, une cuisine, WC, salle de bains, une chambre, séjour et dégagement,*
- *Au deuxième étage : un appartement composé de : une entrée, une cuisine, WC, une chambre, séjour et dégagement,*
- *Au troisième étage : un appartement composé de : une entrée, une cuisine, WC, salle de bains, une chambre, séjour et dégagement,*
- *Et au quatrième étage : une pièce.*

Cadastré section BX n° 119 – 19 rue du Commerce – ooha 00a 75ca

Désignation des BIENS

Lot numéro trois (3) :

Au sous-sol : une cave portant le n° 3 au plan,
Et les trois millièmes (3/1000èmes) de la propriété au sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Au 3^{ème} étage, un appartement sur rue portant le n° 14 au plan, comprenant :

- *Une entrée / dégagement*
- *Un séjour avec coin cuisine*
- *Une salle de bain / WC*

Et les cent soixante-huit millièmes (168/1000èmes) de la propriété au sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe SARDOT, notaire à LYON, le 21 décembre 2012, publié au bureau du service de la publicité foncière de RIOM le 16 janvier 2013 volume 2013 P n°270

Saisis à l'encontre de :



Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES (CERA), Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 1.150.000.000 €, Intermédiaire d'assurance immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 004 760, ayant son siège social Tour INCITY - 116 Cours Lafayette à 69003 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON (69) sous le n° 384.006.029 (SIRET 384 006 029 01660), représentée par le Président de son Directoire demeurant es qualité audit siège.

Ayant pour Avocat la SCP BASSET Et Associé, Avocat au Barreau de CLERMONT-FERRAND, y demeurant 32 rue Blatin – 63000 CLERMONT-FERRAND laquelle est constituée sur la présente poursuite de vente et Maître Frédéric ALLEAUME, Avocat Associé de la SCP GRAFMEYER BAUDRIER ALLEAUME JOUSSEMET, Avocats au Barreau de LYON, y demeurant 1 rue de la République – 69001 LYON.

Suivant commandement du ministère de la SCP KLEIN-SUISSA-ROBILLARD, huissiers de Justice à ROSNY-SOUS-BOIS (93), en date du 23 juin 2020.

En vertu et pour l'exécution de :

De la copie en due forme exécutoire d'un acte reçu le 21 décembre 2012 par Maître Christophe SARDOT, Notaire associé de la SCP TOUZET BREMENS PREBOIS FONTVIEILLE SARDOT SERIS, Notaires associés à Lyon 6^{ème}, 139 rue Vendôme, contenant :

1°/ VENTE par la SCI J2S, SCI inscrite au RCS de Clermont Ferrand sous le n°501 350 136, ayant son siège social 51 Bd Panoramique – 63100 CLERMONT FERRAND, des biens et droits immobiliers présentement saisis ;

2°/ PRETS par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES à [REDACTED] savoir :

- prêt PH IN FINE TAUX FIXE DIF PARTIEL n°9098915 d'un montant de 34 235,00 €, remboursable en 95 mensualités de 100,42 € et 1 échéance in fine de 34 335,42 € assurances incluses, au taux de 3,52 % soit un Taux Effectif Global de 4,25 % l'an.
- prêt PH IN FINE TAUX FIXE DIF PARTIEL n°9098867 d'un montant de 101 945,00 €, remboursable en 95 mensualités de 299,40 € et 1 échéance in fine de 102 244,04 € assurances incluses, au taux de 3,52 % soit un Taux Effectif Global de 4,20 % l'an.

3°/ PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS et INSCRIPTION D'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE au bénéfice de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES par [REDACTED] sur les biens et droits immobiliers présentement saisis, publié auprès du Service de la Publicité Foncière de RIOM le 16/01/2013 Volume 2013 V n°59 et HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE au bénéfice de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES par [REDACTED] sur les biens et droits immobiliers présentement saisis, publié auprès du Service de la Publicité Foncière de RIOM le 16/01/2013 Volume 2013 V n°60.

Pour avoir paiement de la somme de :

Prêt 9098915

Somme due à la déchéance du terme le 13/05/2019		38 493.38 €
- Echéances échues impayées du 05/02/2018 au 05/05/2019	1 789.28 €	
- Capital restant dû au 13/05/2019	34 235.00 €	
- Indemnité de déchéance du terme calculée au taux de 7% du CRD (Art 18)	2 396.45 €	
- pénalités de retard	72.65 €	
Intérêts de retard au taux de 3.52 % du 14/05/2019 au 12/03/2020		1 128.52 €
TOTAL DU AU 12/03/2020		39 621,90 €
Outres intérêts postérieurs au taux de 3.52%		

Prêt 9098867

Somme due à la déchéance du terme le 13/05/2019		114 625.84 €
- Echéances échues impayées du 05/02/2018 au 05/05/2019	5 328.32 €	
- Capital restant dû au 13/05/2019	101 945.00 €	
- Indemnité de déchéance du terme calculée au taux de 7% du CRD (Art 18)	7 136.15 €	
- pénalités de retard	216.37 €	
Intérêts de retard au taux de 3.52 % du 14/05/2019 au 12/03/2020		<u>3 360.52 €</u>
TOTAL DU AU 12/03/2020		117 986.36 €
Outres intérêts postérieurs au taux de 3.52%		

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 détails 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 la SCP BASSET Et Associés, Avocat au Barreau de CLERMONT-FERRAND, y demeurant 32 Rue Blatin – 63000 CLERMONT-FERRAND pour la **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE RHONE ALPES (CERA)** 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 afin 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 Service de la Publicité Foncière
- 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 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 CLERMONT-FERRAND siégeant au PALAIS DE JUSTICE de ladite Ville, 16 Place de l'Etoile ;**
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la Commission de Surendettement des Particuliers instituée par l'article L. 331-1 du Code de la Consommation.
- 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 au Service de la Publicité Foncière de RIOM, le 17 août 2020, Volume 2020 S n° 00022.

Le Service de la Publicité Foncière de RIOM a délivré le 18 août 2020 certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, tous deux ci-annexés.

(Cf. État hypothécaire sur formalités ci-annexés)

De même et par exploit en date du 12 octobre 2020, délivré par la SCP KLEIN-SUISSA-ROBILLARD, Huissiers de Justice, la CAISSE D'EPARGNE ET DE REPEVOYANCE DE RHONE ALPES a fait délivrer, à [REDACTED], assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CLERMONT-FERRAND pour le Mercredi 09 décembre 2020 à 9 heures 30

(Cf. assignation ci-annexée)

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 CLERMONT-FERRAND en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Dans un ensemble immobilier situé à RIOM (PUY-DE-DOME), 63200, 19 rue du Commerce

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation élevé sur caves, comprenant :

- *Au rez-de-chaussée : un restaurant, une cuisine avec cour, WC sur cour,*
- *Au premier étage : un appartement composé de : une entrée, une cuisine, WC, salle de bains, une chambre, séjour et dégagement,*

- *Au deuxième étage : un appartement composé de : une entrée, une cuisine, WC, une chambre, séjour et dégagement,*
- *Au troisième étage : un appartement composé de : une entrée, une cuisine, WC, salle de bains, une chambre, séjour et dégagement,*
- *Et au quatrième étage : une pièce.*

Désignation des BIENS

Lot numéro trois (3) :

*Au sous-sol, une cave portant le n° 3 au plan,
Et les trois millièmes (3/1000èmes) de la propriété au sol et des parties communes générales.*

Lot numéro quatorze (14) :

*Au 3^{ème} étage, un appartement sur rue portant le n° 14 au plan,
Et les cent soixante-huit millièmes (168/1000èmes) de la propriété au sol et des parties communes générales.*

L'ensemble cadastré :

Section BX n° 119 – 19 rue du Commerce – pour une contenance de 75ca – LOTS n° 3 et 14.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du 1^{er} septembre 2020, la SCP H8 a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale avec plan a été délivrée par le Bureau du Cadastre du PUY-DE-DOME.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

ORIGINE DE PROPRIETE

Immédiate

Lesdits biens appartiennent à [REDACTED] pour l'avoir acquis de la société dénommée SCI J2S, société civile immobilière au capital de 10 000,00 € dont le siège est à CLERMONT-FERRAND (63100), 51 boulevard Panoramique, identifiée au SIREN sous le numéro 501350136 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND, suivant acte de Maître Christophe SARDOT, Notaire associé de la société dénommée « Yves TOUZET, François BREMENS, Martine PREBOIS, Odile FONTVIEILLE, Christophe SARDOT et Vincent SERIS », notaires associés, Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial à LYON (6^{ème}), en date du 21 décembre 2012, publié au Service de la Publicité Foncière de RIOM le 16 janvier 2013, Volume 2013 P n°274.

Antérieure

Lesdits biens appartenait à la Société dénommée SCI J2S par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de Monsieur Jean Claude Pierre Marie BARTHE, né le 18 janvier 1937, époux de Madame Christiane Françoise Hélène LACHAUD, suivant acte reçu par Maître Jacques PIRON, Notaire à JALIGNY-SUR-BESBRE, le 27 décembre 2007, publié au service de la publicité foncière de RIOM le 22 février 2008, Volume 2008 P n° 1010.

SYNDIC

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal descriptif établi le 1^{er} septembre 2020 par la SCP H8, le nom du syndic n'est pas connu en l'absence d'affichage dans l'immeuble. Le gérant du local commercial situé au rez-de-chaussée de l'immeuble a indiqué à l'huissier de justice ignorer l'existence ou non d'un syndic.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

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

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptible d'intéresser actuellement le bien présentement

mis en vente ainsi que de toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété.

SERVITUDES

Néant

SUPERFICIE

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 Décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 Mai 1997 et selon mesures établies par la société AUVERGNE AMIANTE CONTROLE, la surface habitable est de 22.70m².

(Cf. dossier de diagnostics techniques ci-annexé)

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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. diagnostics techniques ci-annexé)

AUTRES CLAUSES

Les biens mis en vente sont libres de toute occupation.

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

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.

Audience d'orientation – Mise à prix – Adjudication

L'audience d'Orientation aura lieu le :

MERCREDI 09 DECEMBRE 2020 à 9 HEURES 30

Conformément aux dispositions de l'article R 322 – 15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article 49 :

A l'audience d'orientation, le Juge de l'Exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

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.

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

**QUATORZE MILLE EUROS
(14 000,00 €)**

Offerte par le poursuivant, outre les clauses et condition du présente cahier des ventes.

**CLAUSES ET CONDITIONS
GENERALES ET SPECIALES**

CHAPITRE 1^{er} : CONDITIONS DE VENTE

Article 1^{er} - Cadre Juridique :

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par le Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Article 2 – Modalités de la vente :

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le Juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le Juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – Etat de l'immeuble :

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont dû 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.

Article 4 – Baux, locations et autres conventions :

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler

s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés :

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 aux créanciers visés à l'article 2214 du Code Civil 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 et périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II – ENCHERES

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. S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur :

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandat et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – 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.

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 surenchère 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 2212 du Code Civil.

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'intérêts sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III – VENTE

Article 12 – Transmission de 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 forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains de Madame ou Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Clermont-Ferrand désigné en qualité de séquestre, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article 2214 du Code Civil.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire :

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixées au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du Décret du 2 avril 1960 sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 – Versement du prix de la 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'intérêts légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code Civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites :

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au Greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le Greffe du Juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites,

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 droits seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

Article 19 – 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère s'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21 – Contributions et charges :

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'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 – Titre 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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

Article 23 – Purge des inscriptions :

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^o du Code Civil.

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de 1^{ER} rang :

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Article 26 – Election de domicile :

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 – Immeubles en copropriété :

L'avocat du poursuivant devra notifier au Syndic de copropriété l'avis de mutation prévu à 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 – Immeuble 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 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

**Ainsi fait et dressé par la SCP BASSET Et Associé
Avocat poursuivant**

A Clermont-Ferrand, le 12 octobre 2020

*SCP BASSET Et Associé
AVOCATS
32 Rue Blatin -63000 CLERMONT-FD
Tél. 04.73.29.42.80 –Fax. 04.73.29.42.89*

Pièces annexes déposées

1° - Acte notarié

2° - Bordereau d'inscription d'hypothèque PRET PH IN FINE TAUX
FIXE DIF PARTIEL n° 9098915

3° - Bordereau d'inscription d'hypothèque PRET PH IN FINE TAUX
FIXE DIF PARTIEL n° 9098867

4° - Lettres de Mise en demeure et de déchéance du terme PRET PH
IN FINE TAUX FIXE DIF PARTIEL n° 9098915

5° - Lettres de Mise en demeure et de déchéance du terme PRET PH
IN FINE TAUX FIXE DIF PARTIEL n° 9098867

6° - Plan de Remboursement PRET PH IN FINE TAUX FIXE DIF
PARTIEL n° 9098915

7° - Plan de Remboursement PRET PH IN FINE TAUX FIXE DIF
PARTIEL n° 9098867

8° - Décompte des sommes dues PRET PH IN FINE TAUX FIXE DIF
PARTIEL n° 9098915

9° - Décompte des sommes dues PRET PH IN FINE TAUX FIXE DIF
PARTIEL n° 9098867

10° - Renseignements Hors Formalité

11° - Extrait cadastral et plan

12° - Commandement de payer aux fins de saisie immobilière et
renseignements hypothécaires sur formalité de publication du
commandement

13° - Descriptif de la SCP H8 et diagnostics

14° - Assignation délivrée au saisi pour l'audience d'orientation