

# VENTE

## SUR SAISIE-IMMOBILIERE

<p style="text-align: center;"><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 BEAUVAIS (Oise), au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

COMMUNE DE CAMBRONNE LES CLERMONT (Oise)

**Un bail à construction** portant sur un terrain situé 408 Rue de Liancourt, cadastré Section D n° 918, pour une contenance de 4a 00ca, sur lequel un pavillon a été édifié.

**Saisis à l'encontre de :**

Monsieur Henri Jean François KUNTZ, né le 6 août 1973 à ARPAJON (91290), célibataire, de nationalité française, demeurant 408 rue de Liancourt, Route d'Ars à 60290 CAMBRONNE LES CLERMONT

et

Madame Sandrine Odette HUBERT, née le 27 mars 1974 à CHARTRES (28000), célibataire, de nationalité française, demeurant 408 rue de Liancourt, Route d'Ars à 60290 CAMBRONNE LES CLERMONT

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

La société CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital social de 1 331 400 718 Euros, dont le siège social est 19 rue des Capucines à 75001 PARIS, immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 542 029 848, agissant poursuites et diligences de ses Président et Administrateurs domicilié(s) en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat, Maître Elodie DEVRAIGNE, membre de la SELARL MAESTRO AVOCATS, Avocat au Barreau de Beauvais, y demeurant 16 rue Denis Simon, 60000 BEAUVAIS laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement du Ministère de la SELARL JURIJUST, Huissier de Justice à ST JUST EN CHAUSSEE, en date du 03/09/2019.

En vertu et pour l'exécution : de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître LECLAIR, Notaire à LIANCOURT (Oise), en date du 9 avril 2010, contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE en qualité de prêteur de deniers avec affectation hypothécaire, à Monsieur Henri KUNTZ et Madame Sandrine HUBERT.

Pour avoir paiement de la somme de :

- Au titre du prêt PAS LIBERTE n° 6863773

Décompte crédit 6863773 - KUNTZ au 30/06/2019			
	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 06/05/2019			79 561,52 €
Solde débiteur au 06/05/2019		8 871,71 €	
<b>Créance exigible au 06/05/2019</b>		<b>0,00 €</b>	<b>88 433,23 €</b>
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 88 433,23€ = 6 190,33 € (pour mémoire)			
Report au 06/05/2019		0,00 €	88 433,23 €
Versements de la période	-592,25 €		
Intérêts au 06/06/2019 (calculés sur le principal de la période précédente)	371,78 €		
Cotisation d'assurance	51,75 €		
Report au 06/06/2019	-168,72 €	0,00 €	88 264,51 €
Versements de la période	-592,25 €		
Intérêts au 30/06/2019 (calculés sur le principal de la période précédente)	291,27 €		
Cotisation d'assurance	51,75 €		
Report au 30/06/2019	-249,23 €	0,00 €	88 015,28 €
Indemnité d'exigibilité 7,00%	6 190,33 €		
Frais de procédure	Pour mémoire		
Report au 30/06/2019	6 190,33 €	6 190,33 €	88 015,28 €
<b>CRÉANCE EXIGIBLE AU 30/06/2019</b>			<b>94 205,61 €</b>
(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)			

Auquel s'ajoutent :

- Intérêts postérieurs au taux de 4,95 %.....mémoire
- Cotisations d'assurance ultérieures .....mémoire
- Frais de procédure .....mémoire

- Au titre du prêt NOUVEAU PRET à 0 % n° 6863775

Décompte crédit 6863775 - KUNTZ au 30/06/2019				
	Variation	Solde débiteur	Principal	
Capital restant dû au 06/05/2019			55 774,00 €	
Solde débiteur au 06/05/2019		0,00 €		
<b>Créance exigible au 06/05/2019</b>		<b>0,00 €</b>	<b>55 774,00 €</b>	
Report au 06/05/2019		0,00 €	55 774,00 €	
Versements de la période	-20,00 €			
Intérêts au 06/06/2019 (calculés sur le principal de la période précédente)	0,00 €			
Cotisation d'assurance	19,52 €			
Report au 06/06/2019	-0,48 €	0,00 €	55 773,52 €	
Frais de procédure			Pour mémoire	
Report au 30/06/2019	0,00 €	0,00 €	55 773,52 €	
<b>CRÉANCE EXIGIBLE AU 30/06/2019</b>			<b>55 773,52 €</b>	

(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)

Auquel s'ajoutent :

- Cotisations d'assurance ultérieures .....mémoire
- Frais de procédure .....mémoire

**TOTAL des 2 prêts sauf mémoire au 30/06/2019 .....149.979,13 €**

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 R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au service de la publicité foncière de CLERMONT, le 28/10/2019, volume 2019 n° 28.

Le service de la publicité foncière de CLERMONT a délivré le 28 octobre 2019 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

(Cf Etat hypothécaire ci-annexé)

L'assignation à comparaître a été délivrée aux débiteurs et créanciers inscrits pour l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Beauvais pour le 12 février 2020

*(Cf : assignation aux débiteurs et dénonciation)*

### **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 de Judiciaire de BEAUVAIS, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit :

#### **COMMUNE DE CAMBRONNE LES CLERMONT :**

**Un bail à construction** portant sur un terrain situé 408 Rue de Liancourt, sur lequel un pavillon de 5 pièces principales a été édifié, composé notamment de :

- 1 séjour
- 1 cuisine ouverte équipée d'un évier, d'une plaque de cuisson à gaz et d'une hotte
- 1 couloir menant sur :
  - \* 1 wc avec présence d'un placard intégré comprenant le ballon d'eau chaude et d'une trappe pour accéder aux combles perdus
  - \* 1 salle d'eau
  - \* 4 chambres
  - \* combles

Présence d'une terrasse et d'un terrain entourant la maison composé à l'avant d'une allée grillonnée et à l'arrière d'une partie terrasse et d'une partie engazonnée, le tout clôturé par un mur en parpaing ou par un grillage rigide sur poteaux.

Alimentation en eau et électricité ; chauffage par convecteurs électriques et déclaration d'une fosse septique.

Le tout cadastré Section D n° 918 pour une superficie de 4a 00ca.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, se 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 13 novembre 2019, la SELARL JURIJUST a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente dont photocopie demeurera ci-après annexée.

*(Cf. PV Descriptif ci-annexé)*

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée par le bureau du cadastre de CLERMONT dont photocopie demeurera ci-après annexée.

*(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)*

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET D'ALIGNEMENT**

Les renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement sont annexés au présent cahier des conditions de la vente ou feront l'objet d'un dire ultérieur.

*(Cf. note de renseignements d'urbanisme avec plan cadastral ci-annexés)*

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers sus désignés « appartiennent » à Monsieur KUNTZ et Madame HUBERT :

- les constructions pour les avoir faites édifier de leurs deniers communs,
- le terrain en vertu d'un bail à construction reçu par Maître LECLAIR, notaire à LIANCOURT, en date du 9 avril 2010 dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de CLERMONT le 12 juillet 2010 volume 2010 P n° 2369, entre PICARDIE HABITAT, aux droits de laquelle vient aujourd'hui la société ASTRIA FONCIER, et les consorts KUNTZ – HUBERT.

### **CONDITIONS D'OCCUPATION ACTUELLE**

Les biens mis en vente sont occupés par Monsieur KUNTZ, Madame HUBERT et 3 autres personnes dont 2 mineurs.

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

## **MISE A PRIX**

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix ci-après indiquée :

**57 000,00 euros (cinquante-sept mille euros)**

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

## **Chapitre 1er : 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 L311-1 et suivants et R311-1 et suivants du 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 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.

### **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 ou aux créanciers visés à l'article L331-1 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.

Etant par ailleurs précisé qu'au terme de l'acte notarié contenant prêt entre d'une part, le CREDIT FONCIER DE France et d'autre part, Monsieur KUNTZ et Madame HUBERT, en date du 9 avril 2010, il est stipulé :

*« L'acte dressé par Maître Marie-Christine LECLAIR, Notaire à LIANCOURT (Oise), le 10 Avril 2009 contenant vente par les conjoints FERET à Monsieur MACHET et Mademoiselle VAN OOTEGHEM d'une maison d'habitation sise à CAMBRONNE LES CLERMONT (Oise), cadastrée section D, n° 919 contient les stipulations littéralement transcrites :*

### **- Citation -**

#### **"CONSTITUTION DE SERVITUDES**

*"Par suite de la division, les acquéreurs s'engagent à leurs frais à :*

- modifier l'emplacement de la descente d'eau existant*
- supprimer le robinet de puisage*

*Le tout ainsi qu'il résulte du plan établi par le cabinet BERTHE, Géomètre expert à CLERMONT demeuré ci-annexé aux présentes après mention.*

*Par suite de la division sus-rappelée, les parties vendeurs et acquéreurs constatent les servitudes relevées notamment par Monsieur Thierry BERTHE, géomètre expert à CLERMONT suivant un plan ci-annexé constituant des servitudes par destination du bon père de famille.*

*Les parties conviennent de constituer les servitudes suivantes :*

#### **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE TOUR D'ÉCHELLE**

*I. - Fonds dominant :*

*Identification du ou des propriétaires du fonds dominant : Monsieur MACHET et Mademoiselle VAN OOTEGHEM acquéreurs aux présentes,*

*Commune : CAMBRONNE LES CLERMONT (Oise), 398 Rue de Liancourt*

*Désignation cadastrale : section D numéro 919 pour une contenance de deux ares quatre-vingt-cinq centiares (2a 85ca)*

*II. - Fonds servant :*

*Identification du ou des propriétaires du fonds servant : Les consorts FERET vendeurs aux présentes,*

*Commune : CAMBRONNE LES CLERMONT (Oise), 398, Rue de Liancourt*

*Désignation cadastrale : section D numéro 918 pour une contenance de quatre ares (4a)*

*Origine de propriété :*

*Fonds dominant : Acte de vente objet des présentes,*

*Fonds servant :*

*- Attestation de propriété dressée par Maître Marie-Christine LECLAIR, Notaire à LIANCOURT (Oise), le 26 Août 2008, après le décès de Madame Jeannine POPLU, survenu le 05 Mai 2008, publiée à la Conservation des Hypothèques de CLERMONT(Oise), le 03 Octobre 2008P, numéro 3726.*

*- Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître Maurice CURIEN, alors Notaire à LIANCOURT (Oise), le 18 Novembre 1953, transcrit à la Conservation des Hypothèques de CLERMONT (Oise), le 18 décembre 1953, volume 1055, numéro 29.*

*Ainsi qu'il est dit sous l'effet relatif ci-dessus.*

*Pour permettre à Monsieur MACHET et Mademoiselle VAN OOTEGHEM propriétaire du fonds dominant cadastrée section D numéro 919 d'entretenir, de réparer et le cas échéant, de reconstruire le bâtiment édifié (garage) le long de la ligne séparant sa propriété de la parcelle cadastrée section D numéro 918 restant appartenir aux consorts FERET fonds servant, ces derniers concèdent sur la parcelle cadastrée section D numéro 918 fonds servant, en faveur du fonds de Monsieur MACHET et Mademoiselle VAN OOTEGHEM propriétaire de la parcelle cadastrée section D numéro 919, fonds dominant et à titre de servitude perpétuelle, un droit de tour d'échelle sur sa parcelle.*

*De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle qui comprend également le droit de déposer, sur l'ensemble de son assiette, durant les périodes pendant lesquelles elle pourra être exercée, tous les matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction du bâtiment, est limitée, quant à son étendue, à une bande de terrain de deux mètres de large contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds depuis la voie publique jusqu'à la distance de deux mètres mesurée à partir de la fin du bâtiment existant.*

### **MODALITÉS D'EXERCICE**

*Le tour d'échelle ainsi concédé, à titre de servitude perpétuelle, ne pourra être exercé qu'une fois tous les deux ans durant la période s'étendant du 15 avril au 15 juin, et les propriétaires du fonds dominant devront prévenir les propriétaires du fonds servant, au moins huit jours à l'avance, de la date prévue pour le commencement des travaux qui ne pourront en aucun cas se prolonger plus de 30 jours.*

Les travaux pourront être effectués soit par le propriétaire du fonds dominant, lui-même, soit par l'entrepreneur qu'il aura choisi mais qu'il devra faire agréer par le propriétaire du fonds servant.

En toute circonstance, il ne pourra laisser en stationnement sur l'assiette du tour d'échelle du matériel autre que des échelles et des échafauds fixes, roulants ou volants.

Enfin, l'emploi de matériel à moteur dont le bruit dépasserait 100 décibels serait interdit avant 10 heures et après 18 heures ainsi que durant toutes les périodes s'étendant des vendredis à 12 heures au lundi à 12 heures.

Pour l'exercice de droit d'échelle le propriétaire du fonds servant accorde le droit d'accès à sa propriété.

Les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété de ce dernier devront toujours être réparés ou indemnisés par le propriétaire du fonds dominant sans que celui-ci puisse arguer du caractère gratuit de la présente convention pour s'en exonérer totalement ou partiellement.

### **CONSTITUTION DE SERVITUDE DE DEBORDS DE TOIT**

*I. - Fonds dominant :*

Identification du ou des propriétaires du fonds dominant : Monsieur MACHET et Mademoiselle VAN OOTEGHEM acquéreurs aux présentes,

Commune : CAMBRONNE LES CLERMONT (Oise), 398 Rue de Liancourt

Désignation cadastrale : section D numéro 919 pour une contenance de deux ares quatre-vingt-cinq centiares (2a 85ca)

*II - Fonds servant :*

Identification du ou des propriétaires du fonds servant : Les consorts FERET vendeurs aux présentes,

Commune : CAMBRONNE LES CLERMONT (Oise), 398, Rue de Liancourt

Désignation cadastrale : section D numéro 918 pour une contenance de quatre ares (4a)

Origine de propriété :

Fonds dominant : Acte de vente objet des présentes,

Fonds servant :

- Attestation de propriété dressée par Maître Marie-Christine LECLAIR, Notaire à LIANCOURT (Oise), le 26 Août 2008, après le décès de Madame Jeannine POPLU, survenu le 05 Mai 2008, publiée à la Conservation des Hypothèques de CLERMONT(Oise), le 03 Octobre 2008, volume 2008P, numéro 3726.

- Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître Maurice CURIEN, alors Notaire à LIANCOURT (Oise), le 18 Novembre 1953, transcrit à la Conservation des Hypothèques de CLERMONT (Oise), le 18 Décembre 1953, volume 1055, numéro 29.

Ainsi qu'il est dit sous l'effet relatif ci-dessus

L'égout du toit du bâtiment annexe à usage de garage, appartenant Monsieur MACHET et Mademoiselle VAN OOTEGHEM propriétaires du fonds dominant figurant à la limite séparative de son fonds et de

celui des consorts FERET propriétaires du fonds servant, tombe directement sur le terrain à usage de jardin d'agrément, appartenant aux consorts FERET propriétaire du fonds servant par suite de la division objet du présent acte.

A titre de servitude réelle et perpétuelle le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de surplomb de la gouttière du bâtiment annexe à usage de garage.

### **AMÉNAGEMENT DES MODALITÉS D'EXERCICE**

Afin d'atténuer dans toute la mesure du possible les dommages résultant de cette servitude d'égout du toit pour le fonds des consorts FERET lors de grosses pluies d'orage, Monsieur MACHET et Mademoiselle VAN OOTEGHEM s'obligent ainsi qu'il est dit ci-dessus à modifier la descente d'eau à leurs seuls frais par l'installation d'un tuyau de descente jusqu'au niveau du sol sur leur propriété pour faire en sorte que les eaux pluviales ne s'écoulent plus que par un seul endroit sur leur propriété.

### **CONSTITUTION DE SERVITUDE DE JOUR**

I. - Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaires du fonds dominant : Monsieur MACHET et Mademoiselle VAN OOTEGHEM acquéreurs aux présentes,

Commune : CAMBRONNE LES CLERMONT (Oise), 398 Rue de Liancourt

Désignation cadastrale : section D numéro 919 pour une contenance de deux ares quatre-vingt-cinq centiares (2a 85ca)

II. - Fonds servant :

Identification du ou des propriétaires du fonds servant : Les consorts FERET vendeurs aux présentes,

Commune : CAMBRONNE LES CLERMONT (Oise), 398 Rue de Liancourt

Désignation cadastrale : section D numéro 918 pour une contenance de quatre ares (4a)

Origine de propriété :

Fonds dominant : Acte de vente objet des présentes,

Fonds servant :

- Attestation de propriété dressée par Maître Marie-Christine LECLAIR, Notaire à LIANCOURT (Oise), le 26 Août 2008, après le décès de Madame Jeannine POPLU, survenu le 05 Mai 2008, publiée à la Conservation des Hypothèques de CLERMONT(Oise), le 03 Octobre 2008, volume 2008P, numéro 3726.

- Acquisition en vertu d'un acte reçu par Maître Maurice CURIEN, alors Notaire à LIANCOURT (Oise), le 18 Novembre 1953, transcrit à la Conservation des Hypothèques de CLERMONT (Oise), le 18 Décembre 1953, volume 1055, numéro 29.

Ainsi qu'il est dit sous l'effet relatif ci-dessus.

Il existe sur le côté du garage existant en limite de propriété, une fenêtre. Les acquéreurs s'engagent à leurs frais à remplacer cette

*fenêtre existante en des pavés de verre dormant translucide et non transparent ne pouvant pas faire l'objet d'ouverture.*

*Le propriétaire du fonds servant concède par ces présentes, en faveur du propriétaire du fonds dominant qui accepte et au profit de l'immeuble de ce dernier, à titre de servitude perpétuelle grevant sa propriété une servitude de jour et non de vue.*

*L'entretien de ces pavés de verre dormant se fera aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant qui ne pourra y apporter aucune modification dans le cours du temps, sauf l'autorisation du propriétaire du fonds servant et sauf simples travaux d'entretien ou de réparation par suite de vétusté."*

**- Fin de citation -"**

## **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 de grande instance 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 agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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 mandant 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 3000 euros.

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 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 L322-12 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.

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 seront consignés entre les mains de la CARPA du Barreau de Beauvais, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L331-1 du Code de Procédures Civiles d'Exécution.

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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et justification des frais taxés.

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'intérêt 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 pour 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 poursuite, 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 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 – 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.

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 passé 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° 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 1<sup>er</sup> 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 R331-1 et R334-3 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 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 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

Ainsi fait et dressé par Maître Elodie DEVRAIGNE  
Avocat du créancier poursuivant

A Beauvais

Le XXXXXXXXXXXXX