

# 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 de Grande Instance de BEAUVAIS (Oise), au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

1° - A l'encontre de Monsieur Emmanuel BAILLY

COMMUNE DE PUISEUX EN BRAY (Oise)

Maison d'habitation en location sise 5 route du But David, de 4 pièces principales et Maison principale sise au 3 bis route du But David, de type F6, le tout cadastré section C, lieudit « Le But David Hameau » savoir:

- n°560 pour	3 a 38 ca
- n°569 pour	0 a 06 ca
- n°571 pour	13 a 51 ca
- n°573 pour	11 a 82 ca
	-----
TOTAL	28 a 77 ca

Section C, lieudit "le But David Hameau", savoir:

- n°503 pour	0 a 84 ca
- n°568 pour	5 a 27 ca
- n°570 pour	6 a 87 ca
- n°572 pour	4 a 30 ca
	-----
TOTAL	17 a 28 ca

2° - A l'encontre de Monsieur et Madame BAILLY

COMMUNE DE PUISEUX EN BRAY (Oise)

Une parcelle cadastrée section C n° 590 lieudit "Le But David Hameau" pour 16 a 50 ca.

**Saisis à l'encontre de :**

Monsieur Emmanuel BAILLY, né le 26 septembre 1969 à POISSY (78300), de nationalité française, demeurant 3 bis Route du But David 60850 PUISEUX EN BRAY

Madame Virginie Thérèse Odette BAILLY, née LETELLIER le 31 décembre 1979 à GISORS (27140), demeurant 3 Bis route du but David 60850 PUISEUX EN BRAY

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

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE , Société Coopérative à Capital et Personnel Variables, dont le siège social est 500 rue Saint Fuscien 80095 AMIENS CEDEX , immatriculée au RCS AMIENS sous le numéro 487 625 436, 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 GARNIER ROUCOUX et associés, 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 SCP SAUNIER RIGOUSTE, Huissier de Justice à MERU 60110, en date du 04/09/2018.

**En vertu et pour l'exécution :**

1°) - la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Philippe PLASKOWSKI, notaire à SAINT GERMER DE FLY (Oise), en date du 28 novembre 2001, contenant vente par les consorts CARON à Monsieur Emmanuel BAILLY et prêt par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE L'OISE d'un montant de 99.854,11 €, avec affectation hypothécaire.

2°) - la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Philippe PLASKOWSKI, notaire à SAINT GERMER DE FLY (Oise), en date du 23 novembre 2007, contenant cession par Monsieur Gérard LEBIS à la SARL « ETABLISSEMENT LEBIS » et prêts par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE d'un montant de 107 000,00 € et 48 000,00 € avec cautionnement solidaire de Monsieur et Madame BAILLY.

3°) – la copie exécutoire d'un jugement rendu le 7 septembre 2016 par le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de BEAUVAIS donnant force exécutoire au protocole du 7 juin 2016 et taxant les frais à 5 271,34 €.

Pour avoir paiement de la somme de :

1°) - En ce qui concerne Monsieur BAILLY Emmanuel en vertu de la copie exécutoire du 28/11/2001 :

<b><u>Prêt n°86594564201 d'un montant initial de 99.854,11 €</u></b>	
- Principal dû au 17.04.18	51 287,51 €
- Intérêts au taux de 8,60 % du 05/04/2017 au 17/04/2018	28 182,46 €
- intérêts postérieurs	mémoire
<b>TOTAL SAUF MEMOIRE AU 17/04/2018 selon décompte ci-joint</b>	<b>79 469,97 €</b>

2°) - En ce qui concerne Monsieur et Madame BAILLY en vertu de la copie exécutoire du 23/11/2007 :

<b><u>Prêt n° 72120873856 d'un montant initial de 107.000,00 €</u></b>	
- Principal dû au 17.04.18	69 168,37 €
- Intérêts au taux de 7.28 % du 07/10/2015 au 17/04/2018	38 449,88 €
- intérêts postérieurs	mémoire
<b>TOTAL n°1 SAUF MEMOIRE AU 17/04/2018 selon décompte ci-joint</b>	<b>107 618,25 €</b>

<b><u>Prêt n° 72120873868 d'un montant initial de 48.000,00 €</u></b>	
- Principal dû au 17.04.18	31 815,94 €
- Intérêts au taux de 8,40 % du 07/10/2015 au 17/04/2018	22 687,52 €
- intérêts postérieurs	mémoire
<b>TOTAL n° 2 SAUF MEMOIRE AU 17/04/2018 selon décompte ci-joint</b>	<b>54 503,46 €</b>

3°) - En ce qui concerne Monsieur Emmanuel BAILLY en vertu du jugement du 07 septembre 2016 :

- Frais de poursuites	5 271,34 €
-----------------------	------------

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 BEAUVAIS, le 23/10/2018, volume 2018 S n° 45

Le service de la publicité foncière de BEAUVAIS a délivré le 24/10/2018 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 de Grande Instance de Beauvais pour le 13 février 2019 à 14 heures

*(Cf : assignation aux débiteurs)*

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

1° - A l'encontre de Monsieur Emmanuel BAILLY

COMMUNE DE PUISEUX EN BRAY (Oise)

- **Maison d'habitation en location** sise 5 route du But David, de 4 pièces principales, de construction ancienne de plain-pied, couverte en ardoises, comprenant :

- \* entrée directe dans la salle à manger,
- \* petit couloir donnant sur une cuisine en longueur,
- \* première chambre,
- \* W.C.,
- \* salle de bains,
- \* deux autres chambres en enfilade.

Eau, électricité et chauffage électrique ; assainissement individuel par fosse toutes eaux.

Allée gravillonnée avec présence d'une terrasse avec dalles gravillonnées. Contre la maison présence d'une petite partie en herbe. Maison séparée du reste du domaine par un mur crépi.

Au niveau du pignon de la maison, on accède au grenier par un escalier en bois ancien.

- **Maison principale** au 3 bis route du But David, avec accès par un chemin constitué de gravats concassés et compactés, de type F 6, couverte en ardoises, comprenant :

- au rez de chaussée :

- \* entrée,
- \* cuisine,
- \* arrière cuisine,
- \* salon (cheminée à foyer insert qui chauffe différentes pièces de l'étage),
- \* couloir,
- \* chambre 1 (ancienne cuisine),
- \* salle d'eau,
- \* chambre 2 (ancienne arrière-cuisine),
- \* W.C. avec lave-mains,
- \* salle à manger à gauche du salon avec mezzanine,
- \* véranda,
- \* salle d'eau laverie avec WC suspendu,
- \* mezzanine-bureau située au-dessus salle à manger,

combles divisés en :

- \* palier couloir,
- \* petit local chauffe-eau,
- \* suite parentale avec salle d'eau avec W.C.,
- \* grande chambre,
- \* futur local W.C. avec lave-mains.

Eau, électricité et chauffage par convecteurs électriques.

Au-devant de la maison, terrasse avec muret en parpaings.  
Présence ensuite d'un ensemble de cours intérieurs constituées de gravillons.

Après la cour, présence d'allées en gravats concassés et à gauche d'un four à pain style kiosque avec toiture en ardoises et d'un petit abri de jardin en bois type chalet, de deux granges, d'une étable en briques.

Au fond du jardin, présence d'un ensemble enherbé, avec potager et d'une petite serre.

Au fond du terrain, présente d'un ensemble d'appentis et garages pour matériel professionnel.

Le tout cadastré section C, lieudit "le But David Hameau", savoir:

- n°560 pour	3 a 38 ca
- n°569 pour	0 a 06 ca
- n°571 pour	13 a 51 ca
- n°573 pour	11 a 82 ca
	-----
TOTAL	28 a 77 ca

section C lieudit "le But David Hameau", savoir:

- n°503 pour	0 a 84 ca
- n°568 pour	5 a 27 ca
- n°570 pour	6 a 87 ca
- n°572 pour	4 a 30 ca
	-----
TOTAL	17 a 28 ca

2° - A l'encontre de Monsieur et Madame BAILLY

COMMUNE DE PUISEUX EN BRAY (Oise)

Une parcelle cadastrée section C n° 590 lieudit "Le But David Hameau" pour 16 a 50 ca.

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 15 octobre 2018, la SCP SAUNIER RIGOUSTE 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 BEAUVAIS 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 parcelles n° 560, 569, 571 et 573 sus désignées appartiennent à Monsieur Emmanuel BAILLY pour l'avoir acquis, avant son mariage, des conjoints CARON suivant acte reçu par Maître Philippe PLASKOWSKI, notaire à SAINT GERMER DE FLY (Oise) le 28 novembre 2001 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (Oise) le 15 janvier 2002 volume 2002P n° 233 et attestation rectificative publiée le 03 avril 2002 volume 2002P n° 2045.

Les parcelles n° 503, 568, 570 et 572 sus désignées appartiennent à Monsieur Emmanuel BAILLY pour les avoir acquis, avant son mariage, des conjoints CARON suivant acte reçu par Maître Philippe PLASKOWSKI, notaire à SAINT GERMER DE FLY (Oise), le 25 novembre 1996 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (Oise) le 15 janvier 1997 volume 1997P n° 239.

La parcelle n° 590 sus désignée appartient à Monsieur Emmanuel BAILLY et Madame Virginie LETELLIER, son épouse, pour l'avoir acquis de TELLIER suivant acte reçu par Maître ROUSSELIN, Notaire à GOURNAY EN BRAY (Seine Maritime), le 05 décembre 2005 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (Oise) le 13 janvier 2006 volume 2006P n° 304.

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

Les biens mis en vente sont occupés :

- pour la maison sise 5 route du But David par Monsieur et Madame FAERBER suivant bail sous seing privé soumis à la loi du 6 juillet 1989 de 3 ans, la location ayant débuté le 15 janvier 2012 pour un loyer mensuel de 580 €,
- pour la maison principale sise 3 bis route du But David par Monsieur et Madame BAILLY et leurs 7 enfants 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 :

**49 000,00 euros (QUARENTE NEUF MILLE EUROS)**

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de 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 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 – Préemption, substitution et droits assimilés**

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice 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 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.

### **SERVITUDES**

**Pour les parcelles n° 568, 570, 572 et 503**

**Il est ici littéralement rapporté ce qui suit contenu dans l'acte du 25 novembre 1996 sus-énoncé au paragraphe « CONSTITUTION DE SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE – DEBORD DE TOITURE ET DE GOUTTIERE »**

## CONSTITUTION DE SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE - DEBORD DE TOITURE ET DE GOUTTIERE

1.- Les parties reconnaissent qu'il résulte de l'implantation des biens vendus et de la disposition des toits de ces derniers, que les eaux pluviales s'écoulent sur la limite A - B du plan de division sus-visé et ci-annexé après mention et visa des parties, le long desdits toits, par une gouttière qui est ensuite conduite jusqu'au niveau du sol, par un tuyau de descente.

Monsieur BAILLY s'engage à maintenir en bon état tout le long du toit, la gouttière et le cas échéant, à la remplacer à ses frais par une autre suffisamment importante pour recueillir la totalité des eaux de pluie qui seront ensuite conduites jusqu'au niveau du sol par un tuyau de descente.

Dans le but d'éviter toutes contestations ultérieures au sujet de la propriété du terrain sur lequel s'exerce cet égout du toit et débord de toitures, Monsieur BAILLY reconnaît expressément que ledit terrain appartient exclusivement et en toute propriété aux Consorts CARON, lesquels acceptent cette situation après division.

2.- Pour permettre à Monsieur Emmanuel BAILLY et tous propriétaires successifs, d'entretenir, de réparer et, le cas échéant, de reconstruire les bâtiments de la propriété ci-dessus vendue, édifiés le long de la ligne séparant la propriété présentement vendue, ci-dessus cadastrée, section C, lieudit "Le But David Hameau" n° 568 pour une contenance de cinq ares vingt sept centiares (5a 27ca), n° 570 pour une contenance de six ares quatre vingt sept centiares (6a 87ca), n° 572 pour une contenance de quatre ares trente centiares (4a 30ca), et n° 503 pour une contenance de quatre vingt quatre centiares (0a 84ca),

Qui est le fonds dominant,

De la propriété restant appartenir aux Consorts CARON, cadastrée après division sus-visée, section C n° 573, pour une contenance de onze ares quatre vingt deux centiares,

Qui est le fonds servant,

Les Consorts CARON, sus-nommés, concèdent, en faveur du fonds de Monsieur BAILLY et à titre de servitude perpétuelle, un droit de tour d'échelle sur la parcelle ci-dessus et cadastrée après division section C lieudit "Le But David Hameau", n° 573, pour une contenance de onze ares quatre vingt deux centiares.

Cette servitude est matérialisée par les points A - B du plan de division ci-annexé après mention et visa des parties.

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 mur, est limitée, quant à son étendue, à une bande de terrain d'un mètre de large contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds.

En outre, le droit de tour d'échelle ainsi concédé ne pourra être exercé qu'une fois par an durant la période s'étendant du 01 Mai au 30 Septembre et Monsieur BAILLY (ou ses représentants) devra prévenir les Consorts CARON au moins huit jours à l'avance de la date prévue pour le commencement des travaux qui ne pourront en aucun cas de prolonger plus de quarante jours.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit et sans aucune stipulation d'indemnité de part et d'autre.

Pour le salaire du Conservateur des hypothèques, elle est évaluée à cinq cents francs.

Toutefois, les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété appartenant aux Consorts CARON, devront toujours être réparés ou indemnisés par Monsieur BAILLY (ou représentants) sans que celui-ci puisse arguer du caractère gratuit de la présente convention pour s'en exonérer totalement ou partiellement.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est reporté au paragraphe "EFFET RELATIF" ci-dessus, étant précisé :

Que le fonds **dominant** appartient à Monsieur BAILLY en vertu du présent acte qui sera publié avant ou en même temps que les présentes.

Que le **fonds** dominant appartient aux Consorts CARON en vertu des actes qui ont été publiés au bureau des hypothèques de BEAUVAIS, savoir :

- le 22 février 1964, volume 6279 n° 4, suivi d'un acte rectificatif publié au bureau des hypothèques de BEAUVAIS, le 22 février 1964 volume 6279 n° 4.
- le 17 février 1972, volume 7468 n° 14.
- le 31 octobre 1975, volume 8330 n° 17.

**Pour les parcelles n° 560, 569, 571 et 573**

**Il est ici littéralement rapporté ce qui suit contenu dans l'acte du 28 novembre 2001 sus-énoncé au paragraphe « CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE COMMUN »**

**CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE COMMUN**

Les parties déclarent que sur une partie de la parcelle ci-dessus cadastrée section **C n° 573**, ci-dessus vendue à Monsieur BAILLY, s'exerce actuellement un droit de passage commun pour accéder aux propriétés de Madame CARON en indivision avec ses enfants, d'une part, et de Madame DE MOOR, d'autre part.

Par conséquent, entre le Vendeur et l'Acquéreur ci-dessus dénommés, d'un commun accord entre eux, il a été convenu et arrêté ce qui suit:

Monsieur BAILLY, sus-nommé, convient de constituer sur une partie de la parcelle ci-dessus cadastrée section **C n° 573**, lieudit "Le But David Hameau", d'une contenance de 11a 82ca, qui lui est présentement vendue,

**Qui constituera le fonds servant,**

Au profit :

**1ent.-** de la propriété cadastrée section C, lieudit "Le But David Hameau" n° **5 6 6** pour une contenance de 4a 32ca, appartenant indivisément au Vendeur en vertu des actes ci-dessus visés au paragraphe "EFFET RELATIF" où il est reporté, publiés :

- le 22 février 1964, volume 6279 n° 4, suivi d'un acte rectificatif publié au bureau des hypothèques de BEAUVAIS, le 22 février 1964 volume 6279 n° 4.
- le 31 octobre 1975, volume 8330 n° 17.

**2ent.-** De la propriété appartenant à Madame Odile **DE MOOR** née **CARON**, sus-nommée, cadastrée section C, lieudit "Le But David Hameau" n°s **557** pour une contenance de 4a 93ca,

- **558** pour une contenance de 1a 32ca,
- **561** pour une contenance de 5a 99ca,
- **564** pour une contenance de 60a 97ca.

Lui appartenant, tant en vertu de l'attestation de propriété sus-visée, publiée le 1 octobre 1975, volume 8330 n° 17, qu'aux termes de l'acte de vente-licitation reçu par Me MANTEL, notaire associé à GOURNAY EN BRAY, les 22 et 27 avril 1994, publié le 10 Juin 1994 volume 1994P n° 3119, ainsi que celle section C même lieudit.

**3ent.-** Et de la propriété ci-dessus vendue à Monsieur BAILLY, cadastrée sous la section C, Lieudit "Le But David Hameau", numéros:

- **573**, pour une contenance de onze ares quatre vingt deux centiares (11 a 82ca). -
- 569**, pour une contenance de six centiares (0a 06ca).
- **560**, pour une contenance de trois ares trente huit centiares (3a 38ca).
- **571**, pour une contenance de treize ares cinquante et un centiares (13a 51 ca).

lui appartenant en vertu des présentes.

**Qui constituera le fonds dominant,**

Un droit de passage commun sur partie à concurrence de 282 m2, de ladite parcelle **C n° 573** sus-désignée, dans les conditions ci-après, (Droit de jouissance)

**CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE DE PASSAGE COMMUN**

Le droit de passage concédé par le présent acte à **titre de servitude réelle et perpétuelle** s'exercera exclusivement à partir de la route du But David sur une bande de terrain d'une surface de 282 m2, telle qu'elle a été déterminée et figure sous une teinte jaune sur le plan établi à cet effet par Monsieur Michel SCHNELLMANN, Géomètre-Expert à GISORS, en octobre 2001, dont l'original demeurera ci-annexé après mention.

Cette servitude s'exercera en tout temps et à toute heure, de jour comme de nuit, sans aucune restriction, pour le passage commun permettant l'accès des propriétés ci-dessus désignées constituant le fonds dominant, pour se rendre à celles-ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, desdits fonds, au gré des propriétaires de ces biens immobiliers ou de leurs

locataires, par eux-mêmes ou les membres de leur famille, leur personnel et employés, leurs amis, invités et visiteurs.

Elle s'exercera dans l'avenir au gré des propriétaires qui leur succéderont.

Ce droit de passage devra toujours rester libre. Tout stationnement de même que tout dépôt de quelque nature qu'il soit, sont interdits.

Ce passage ne pourra jamais être encombré de matériaux d'aucune sorte, détritiques ou autres objets quels qu'ils soient et aucune construction ne pourra y être édifiée de même que tout panneau publicitaire.

Le passage devra toujours avoir un accès facile et agréable aux utilisateurs.

Il est bien stipulé que le droit de passage ci-dessus devra rester à l'usage privatif des propriétaires des biens immobiliers ci-dessus désignés. Il ne devra avoir aucun caractère artisanal ou commercial et toute utilisation de ce type ou à caractère publicitaire est formellement interdite.

Tous les frais d'entretien et de réparation liés au passage commun, y compris les revêtements ou empièvements nécessaires, ainsi que ceux de même nature relatifs au portail d'accès sur la Route du But David dont il est fait mention ci-après, seront supportés à concurrence de 1/3 par chaque propriétaire des fonds dominants visés ci-dessus aux paragraphes 1<sup>ent.</sup>-, 2<sup>ent.</sup>- et 3<sup>ent.</sup>- ainsi accepté par les parties qui s'y obligent expressément, chacune en ce qui le concerne et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs desdites propriétés.

Seuls seront pris en compte les travaux nécessaires et indispensables à l'exercice et à la conservation de la servitude du passage commun.

Tous travaux qui devraient être entrepris pour des causes autres que celles d'entretien ou réparation devront préalablement faire l'objet d'un agrément des propriétaires du fonds servant et du fonds dominant qui seraient alors tenus d'y participer dans les proportions ci-dessus indiquées

Toutefois, les propriétaires du fonds dominant qui aggraveraient les charges ci-dessus évoquées, par dégradations ou autres, par leur fait ou celui des membres de leur famille, leur personnel, leurs amis et visiteurs, des personnes vivant avec eux, par celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Il est ici précisé, ainsi mentionné sur le plan sus-visé, et reconnu par les parties, que la propriété du Vendeur, actuellement occupée par Madame Veuve CARON (Section C n° 566) et la propriété de Madame DE MOOR née CARON, sus-désignée, sont chacune séparées par un portail d'accès.

Il est expressément convenu que Monsieur BAILLY aura la possibilité d'établir à ses seuls frais, une clôture et un portail d'accès en limite du droit de passage, telle qu'elle figure en pointillé sur le plan sus-visé et annexé, ainsi qu'un portail d'accès sur la route du But David.

Les portails d'accès sus-visés devront toujours être entretenus en bon état et refermés après leur ouverture pour permettre l'exercice du droit de passage présentement concédé. A défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant concerné sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture desdits portails ainsi que celui sur la Route du But David.

Pour la perception du salaire du Conservateur, ces servitudes sont évaluées à la somme de mille francs.

Les présentes conventions sont arrêtées sans stipulation d'indemnité.

## **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.

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 de grande instance 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 21/12/2018