

## VENTE

### SUR SAISIE-IMMOBILIERE

|   |
|---|
| <p style="text-align: center;"><b>CAHIER DES CONDITIONS<br/>DE LA VENTE<br/>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 BEAUVAIS (60000) - Rue de Sénéfontaine, 97 Résidence Jeanne Hachette cadastrée section CA n°2 pour une contenance totale de 4ha 76a 26ca les lots :

-n°716 : un APPARTEMENT au rez-de-chaussée portant le n°2 et les 121/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

-n°717 : une CAVE au sous-sol portant le n°2 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

-n°742 : un APPARTEMENT au 3ème étage portant le n°15 et les 215/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

-n°743 : une CAVE au sous-sol portant le n°15 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

-n°770 : un APPARTEMENT au 7ème étage portant le n°29 et les 174/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

-n°771 : une CAVE au sous-sol portant le n°29 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

-n°776 : une APPARTEMENT au 7ème étage portant le n°32 et les 256/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

-n°777 : une CAVE au sous-sol portant le n°32 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

-n°784 : un APPARTEMENT au 8ème étage portant le n°36 et les 256/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

-n°785 : une CAVE au sous-sol portant le n°36 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

-n°794 : un APPARTEMENT au 10ème étage portant le n°41 et les 174/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

-n°795 : une CAVE au sous-sol portant le n°41 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble,

-n°796 : un APPARTEMENT au 10ème étage portant le n°42 et les 215/100.000èmes de parties communes générales de l'immeuble,

-n°797 : une CAVE au sous-sol portant le n°42 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble.

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots objets de la présente saisie a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS (75), le 04 novembre 1964, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 31 mars 1965 – volume 6406 n°01, lequel a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS (75), les 13 et 14 septembre 1965, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 20 mai 1966 – volume 6538 n°11,

- aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS (75), le 27 février 1968, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 20 janvier 1969 – volume 6903 n°3 et 4,

- aux termes d'un acte reçu par Maître LEROY, Notaire à BEAUVAIS (06), le 09 juin 1992, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 17 juillet 1992 – volume 1992 P n°3922.

#### **SAISIS A LA REQUETE DE (CREANCIER POURSUIVANT) :**

BANQUE CIC NORD OUEST, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 230 294 872 €, dont le siège social est 33 avenue Le Corbusier - 59000 LILLE, inscrite au RCS de LILLE sous le numéro 455 502 096, agissant poursuites et diligences de ses Président et Administrateurs domiciliés en cette qualité audit siège social

Ayant pour Avocat constitué Maître Guillaume OLIVAUX, Avocat au Barreau de Beauvais, membre de l'AARPI TRUST AVOCATS - 16 Rue Denis Simon - 60000 BEAUVAIS, Tél : 03 44 06 25 90 - [contact@trustavocats.fr](mailto:contact@trustavocats.fr).

Suivant commandement du Ministère de la SCP CASTANIE TALBOT CASTANIE HAMON, Commissaire de Justice à BEAUVAIS (60), en date du 5 décembre 2024.

#### **SUR (DEBITEURS SAISIS) :**

La **SARL WORMS IMMOBILIER**, Société A Responsabilité Limitée au capital de 10 000 €, dont le siège est situé 16 Hameau de Bruneval - 60430 WARLUIIS, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de BEAUVAIS sous le numéro 499 402 147 agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

En vertu et pour l'exécution : la copie exécutoire de l'acte de prêt dressé par Maître Arnaud BRUN, Notaire à BEAUVAIS (60), en date du 13 décembre 2022 avec affectation hypothécaire.

Pour avoir paiement de la somme de :

Date : 03/07/2024

|                |  |                 |                       |
|----------------|--|-----------------|-----------------------|
| <b>Dossier</b> | 00122212248 - WORMS IMMOBILIER SARL          | <b>Personne</b> | WORMS IMMOBILIER SARL |
| <b>Produit</b> | 300271742300020108813 - EUR - CRE.PRO.SS.CHQ | <b>Libellé</b>  | Saisie immobilière    |

**DECOMPTE DE CREANCE : SYNTHESE DETAILLEE**

| Devise du produit                     | EUR                |
|---------------------------------------|--------------------|
| <b>Créance en date du</b>             | 16/11/2023         |
| Motif :                               |                    |
| <b>Ventilation du montant initial</b> | <b>-440 470,34</b> |
| Principal                             | -432 015,61        |
| Intérêts courus                       | -8 454,73          |
| Frais                                 | 0,00               |
| Indemnité conventionnelle             | 0,00               |
| Article 700                           | 0,00               |

| Paramètre de calcul          |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Index                        | 000270                 |
| Majoration de taux           | EURIBOR 3 MOIS MOY/ 1M |
| Date de départs des intérêts | 2,500 %                |
| Capitalisation               | 16/11/2023             |
|                              | Sans                   |

| Ventilation des règlements au   | 03/07/2024  |
|---------------------------------|-------------|
| Principal                       | 0,00        |
| Intérêts courus non capitalisés | 0,00        |
| Frais                           | 0,00        |
| Indemnité conventionnelle       | 0,00        |
| Article 700                     | 0,00        |
| <b>Total</b>                    | <b>0,00</b> |

| Ventilation du solde au         | 03/07/2024         |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>Principal</b>                | <b>-432 015,61</b> |
| Intérêts courus non capitalisés | -25 825,29         |
| Frais                           | 0,00               |
| Indemnité conventionnelle       | 0,00               |
| Article 700                     | 0,00               |
| <b>Total</b>                    | <b>-457 840,90</b> |

Date : 03/07/2024

|                |  |                 |                       |
|----------------|--|-----------------|-----------------------|
| <b>Dossier</b> | 00122212248 - WORMS IMMOBILIER SARL          | <b>Personne</b> | WORMS IMMOBILIER SARL |
| <b>Produit</b> | 300271742300020108813 - EUR - CRE.PRO.SS.CHQ | <b>Libellé</b>  | Saisie immobilière    |

**DECOMPTÉ DE CREANCE : DETAIL DES CALCULS**

| Date d'opération | Libellé                        | Règlement et débite divers |      | Taux    |    | Nb jrs.   | Intérêts sur la période | Intérêts courus non cap. | Frais ind. conv./ A 700 | Principal   | Solde exigible | Intérêts capitalisés | V | Remboursement |           |
|------------------|--------------------------------|----------------------------|------|---------|----|-----------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|----------------|----------------------|---|---------------|-----------|
|                  |                                | h. maj.                    | 0    | h. maj. | 0  |           |                         |                          |                         |             |                |                      |   | Intérêts      | Principal |
| 16/11/2023       | SITUATION INITIALE             | 0,00                       | 0,00 | 2,500   | 0  | 0,00      | -8 454,73               | 0,00                     | 0,00                    | -432 015,61 | -440 470,34    | 0,00                 | 1 | 0,00          | 0,00      |
| 01/12/2023       | Limite prise en compte du taux | 0,00                       | 0,00 | 3,970   | 15 | -1 148,74 | -9 603,47               | 0,00                     | 0,00                    | -432 015,61 | -441 619,08    | 0,00                 | 1 | 0,00          | 0,00      |
| 01/01/2024       | Limite prise en compte du taux | 0,00                       | 0,00 | 3,934   | 31 | -2 360,86 | -11 964,33              | 0,00                     | 0,00                    | -432 015,61 | -443 979,94    | 0,00                 | 1 | 0,00          | 0,00      |
| 01/02/2024       | Limite prise en compte du taux | 0,00                       | 0,00 | 3,925   | 31 | -2 357,63 | -14 321,96              | 0,00                     | 0,00                    | -432 015,61 | -446 337,57    | 0,00                 | 1 | 0,00          | 0,00      |
| 01/03/2024       | Limite prise en compte du taux | 0,00                       | 0,00 | 3,920   | 29 | -2 203,87 | -16 525,83              | 0,00                     | 0,00                    | -432 015,61 | -448 541,44    | 0,00                 | 1 | 0,00          | 0,00      |
| 01/04/2024       | Limite prise en compte du taux | 0,00                       | 0,00 | 3,921   | 31 | -2 356,01 | -18 881,84              | 0,00                     | 0,00                    | -432 015,61 | -450 897,45    | 0,00                 | 1 | 0,00          | 0,00      |
| 01/05/2024       | Limite prise en compte du taux | 0,00                       | 0,00 | 3,887   | 30 | -2 267,94 | -21 149,78              | 0,00                     | 0,00                    | -432 015,61 | -453 165,39    | 0,00                 | 1 | 0,00          | 0,00      |
| 01/06/2024       | Limite prise en compte du taux | 0,00                       | 0,00 | 3,815   | 31 | -2 317,12 | -23 466,90              | 0,00                     | 0,00                    | -432 015,61 | -455 482,51    | 0,00                 | 1 | 0,00          | 0,00      |
| 03/07/2024       | ACTUALISATION                  | 0,00                       | 0,00 | 3,726   | 32 | -2 358,36 | -25 825,29              | 0,00                     | 0,00                    | -432 015,61 | -457 840,90    | 0,00                 | 1 | 0,00          | 0,00      |
|                  |                                |                            |      |         |    |           | -17 370,56              |                          |                         |             |                | 0,00                 |   |               |           |

**TOTAL SAUF MEMOIRE AU 03/07/2024 : 457 840,90 € (QUATRE-CENT-CINQUANTE-SEPT MILLE HUIT-CENT-QUARANTE EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX CENTIMES)**

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 24 janvier 2025, volume 2025 S n°4.

Le service de la publicité foncière de BEAUVAIS a délivré le 10 mars 2025 l'état hypothécaire ci-après annexé 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 mercredi 14 mai 2025 à 14h00.

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

COMMUNE DE BEAUVAIS (60000) - dans un ensemble immobilier sis Rue de Sénéfontaine, 97 Résidence Jeanne Hachette les lots suivants :

#### **LOT 1 :**

- un APPARTEMENT situé au rez-de-chaussée de 46,29 m2 portant le n°2, et les 121/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble, comprenant 2 chambres, une cuisine, une salle d'eau, WC, constituant le lot n°716 de la copropriété.
- une CAVE portant le n°2 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble constituant le lot n°7177 de la copropriété.

**LOT 2 :**

- un APPARTEMENT situé au 3ème étage de 78,98 m2 portant le n°15, et les 215/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble, comprenant un vestibule, WC, une cuisine, un salon, 3 chambres, une salle de bain, un réduit accessible depuis le couloir. Présence d'un balcon, constituant le lot n°742 de la copropriété.
- une CAVE portant le n°15 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble constituant le lot n°743 de la copropriété.

**LOT 3 :**

- un APPARTEMENT situé au 7ème étage de 64,66 m2 portant le n°29, et les 174/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble, comprenant un vestibule, WC, une cuisine, un salon, 2 chambres, une salle de bain. Présence d'un balcon, constituant le lot n°770 de la copropriété.
- une CAVE portant le n°29 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble constituant le lot n°771 de la copropriété.

**LOT 4 :**

- un APPARTEMENT situé au 7ème étage de 95,22 m2 portant le n°32, et les 256/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble, comprenant un vestibule, WC, une cuisine, un salon, 4 chambres, un cellier, une buanderie, une salle de bain. Présence d'un balcon, constituant le lot n°776 de la copropriété.
- une CAVE portant le n°32 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble constituant le lot n°777 de la copropriété.

**LOT 5 :**

- un APPARTEMENT situé au 8ème étage de 95,54 m2 portant le n°36, et les 256/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble, comprenant un vestibule, WC, une cuisine, un salon, 4 chambres, un dressing, une buanderie, une salle de bain. Présence d'un balcon, constituant le lot n°784 de la copropriété.
- une CAVE portant le n°36 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble constituant le lot n°785 de la copropriété.

**LOT 6 :**

- un APPARTEMENT situé au 10ème étage de 59,32 m2 portant le n°41, et les 174/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble, comprenant un vestibule, WC, une cuisine, un, salon, 2 chambres, une salle de bain. Présence d'un balcon, constituant le lot n°794 de la copropriété.
- une CAVE portant le n°41 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble constituant le lot n°795 de la copropriété.

### **LOT 7 :**

- un APPARTEMENT situé au 10ème étage de 78,18 m2 portant le n°42, et les 215/100.000èmes de parties communes générales de l'immeuble, comprenant un vestibule, WC, une cuisine, un séjour, une buanderie, une salle de bain, 2 chambres, constituant le lot n°796 de la copropriété.
- une CAVE portant le n°42 et les 7/100.000èmes des parties communes générales de l'immeuble constituant le lot n°797 de la copropriété.

L'ensemble des appartements, à l'exception de l'appartement n°36 qui est en très bon état, sont d'aspect ancien et certains présentent des signes de vétusté, certaines installations électriques notamment semblent être très anciennes et/ou non sécurisées.

La résidence comporte dix étages et est en rénovation. L'immeuble est équipé de deux ascenseurs en état de fonctionnement.

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 07 janvier 2025, la SCP CASTANIE TALBOT CASTANIE HAMON 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 service départemental des impôts foncier de l'Oise 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

Le bien appartient à la SARL WORMS IMMOBILIER pour l'avoir acquis de l'institution « AG2R REUNICA ARRCO » suivant acte de vente dressé par Maître Arnaud BRUN, Notaire à BEAUVAIS (60), en date du 09 octobre 2018 et dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de BEAUVAIS (60) le 25 octobre 2018, volume 2018 P n°5700.

## CONDITIONS D'OCCUPATION ACTUELLE

Les biens mis en vente sont :

- Lot 1 : le bien est occupé par Monsieur ZALIEWSKYI suivant contrat de location en date du 1<sup>er</sup> août 2022 moyennant un loyer mensuel de 500 € outre les charges pour un montant de 50 €. Le contrat est conclu pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.
- Lot 2 : le bien est occupé par un locataire. Le bail n'a pas été communiqué.
- Lot 3 : le bien est occupé par un locataire. Le bail n'a pas été communiqué.
- Lot 4 : le bien est occupé par Monsieur DAMOU et Madame OUKHADJOU suivant contrat de location en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020 moyennant un loyer mensuel de 580 € outre les charges pour un montant de 220 €. Le contrat est conclu pour une durée de trois ans renouvelable par tacite reconduction.
- Lot 5 : le bien est occupé par Monsieur ALHAMMAMI suivant contrat de location en date du 06 octobre 2024 moyennant un loyer mensuel de 500 €. Le contrat est conclu pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction.
- Lot 6 : le bien est occupé par Monsieur ABED suivant contrat de location en date du 1<sup>er</sup> novembre 2023 moyennant un loyer mensuel de 480 € outre les charges pour un montant de 170 €. Le contrat est conclu pour une durée de 3 ans renouvelable par tacite reconduction.
- Lot 7 : le bien est occupé par un locataire. Le bail n'a pas été communiqué.

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 :

**LOT 1** (lots n°716 et 717 de la copropriété) : **35 000 €**  
**(TRENTE-CINQ MILLE EUROS)**

**LOT 2** (lots n°742 et 743 de la copropriété) : **40 000 €**  
**(QUARANTE-MILLE EUROS)**

**LOT 3** (lots n°770 et 771 de la copropriété) : **35 000 €**  
**(TRENTE-CINQ MILLE EUROS)**

**LOT 4** (lots n°776 et 777 de la copropriété) : **45 000 €**  
**(QUARANTE-CINQ MILLE EUROS)**

**LOT 5** (lots n°784 et 785 de la copropriété) : **60 000 €**  
**(SOIXANTE MILLE EUROS)**

**LOT 6** (lots n°794 et 795 de la copropriété) : **35 000 €**  
**(TRENTE-CINQ MILLE EUROS)**

**LOT 7** (lots n°796 et 797 de la copropriété) : **35 000 €**  
**(TRENTE-CINQ 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.

## **Chapitre II : Enchères**

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

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci de sa capacité juridique, de sa situation juridique et s'il 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 l'avocat constitué, 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 revêtue 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 Guillaume OLIVAUX  
Avocat du créancier poursuivant

A BEAUVAIS

Le