

**SCP INTERBARREAUX CALEX AVOCATS**  
Lisieux 78, rue du Général Leclerc  
Et Caen 30, rue Fred Scamaroni  
Tél. 02.31.62.00.45 - Fax 02.31.31.05.54

Dossier : 240169 - MR/NJ  
CAISSE D'EPARGNE / \*\* (AUNAY SUR ODON) SAISIE IMMO

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CREANCIER SAISSANT**

La **CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE**, Banque Coopérative régie par les articles L512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 520 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le n°384 353 413, dont le siège social est situé 151 rue d'Uelzen – 76230 BOIS GUILLAUME, immatriculée à l'ORIAS sous le n°07 004 919, prise en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège

### **DEBITEURS**

**1) Monsieur \*\*** divorcé de Madame \*\*, remarié à Madame Magali BERNARD, né le 29 janvier 1974 à PONT-AUDEMER (27500), de nationalité française, domicilié \* 14840 DEMOUILLE

**2) Madame \*\***, divorcée de \*\*, née le 27 janvier 1974 à CAEN (14000), de nationalité française, domiciliée \*, 14123 FLEURY SUR ORNE

### **IMMEUBLES SAISIS**

**Département du Calvados  
Commune de LES MONTS D'AUNAY (14260)**

Biens et droits immobiliers dans un ensemble immobilier situé LES MONTS D'AUNAY (14260) Place de l'Eglise – Aunay Sur Odon, cadastré Section AE n°246 d'une contenance de 0ha 01a 89ca, formant le lot n°2 et Section AE N°244 d'une contenance de 0ha 06a 47ca, soit une contenance totale de 0ha 8a 36ca

**Mise à prix : SOIXANTE DIX MILLE EUROS – 70 000 €**

**Audience d'orientation le JEUDI 17 OCTOBRE 2024 à 14H00**

**Nom de l'avocat poursuivant :**  
**Maître Jérôme MARAIS**  
**Membre de la SCP INTERBARREAUX CALEX AVOCATS,**  
**avocat au Barreau de CAEN**  
**dont le cabinet est sis dite ville, 30, rue Fred Scamaroni**

## VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

EXTRAIT  
DES MINUTES  
DU GREFFE  
DU JUGE DE L'EXECUTION  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CAEN

Siège du TGI : 11, rue Dumont D'Urville

Département du Calvados – Ville de CAEN

## CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

POURSUIVIE PAR-DEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL  
JUDICIAIRE DE CAEN

SIEGE DU TGI : 11 rue Dumont d'Urville

SUR LES IMMEUBLES SUIVANTS :

### ***DESIGNATION***

Département du CALVADOS  
Commune de LES MONTS D'AUNAY (14260)

Biens et droits immobiliers dans un ensemble immobilier situé LES MONTS  
D'AUNAY (14260) Place de l'Eglise – Aunay Sur Odon, cadastrés :

- 1) Section AE N°246 d'une contenance de 0ha 01a 89ca formant le lot N°2 et les 632/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales
- 2) Section AE N°244 d'une contenance de 0ha 06a 47ca,

Soit une contenance totale de 0ha 8a 36ca

Se composant :

### **1) d'un local à usage commercial et professionnel comprenant**

- au RDC : un magasin de boulangerie pâtisserie sur rue, un couloir de distribution situé à l'arrière du magasin, un fournil à la suite de ce couloir, une pièce à usage de laboratoire à la suite, un local dans lequel sont installés des congélateurs, à la suite, à l'arrière du bâtiment

- au 1<sup>er</sup> étage : deux pièces vétustes, un local WC/douche vétuste

### **2) un local à usage d'habitation**

- au RDC : un couloir de distribution, un local WC, une salle de séjour, un bureau, une cuisine

- au 1<sup>er</sup> étage : un palier, une chambre, une salle de bains, un salon, un dressing avec douche, une chambre à la suite, un local WC, une chambre à la suite

- au 2<sup>ème</sup> étage : un palier, deux chambres vétustes, un grand grenier

- au sous-sol : un local chaufferie avec chaudière au fioul, deux pièces à usage de rangement

### **3) bâtiments annexes**

- un bâtiment à usage de garage et réserve

- un appentis qui abrite une chambre froide

- un abri de jardin

- une cour fermée

- un jardin clos et planté

Le bien a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété en date du 25 et 29 mars 1988 et 12/04/1988, publiés le 13/06/1988 Volume 1404P31 1425 N°7.

Et plus amplement décrit, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux locations en cours, dans le procès-verbal descriptif, en date du 24 JUIN 2024.

## SAISIS A L'ENCONTRE DE :

### **Débiteurs saisis :**

**1) Monsieur \***, divorcé de \*, remarié à Madame Magali BERNARD, né le 29 janvier 1974 à PONT-AUDEMER (27500), de nationalité française, domicilié 1 rue du Château 14840 DEMOUVILLE

**2) Madame \*\*** née le 27 janvier 1974 à CAEN (14000), de nationalité française, domiciliée 14 rue de la Tirée, Appt.53, 14123 FLEURY SUR ORNE

## AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

### **Créancier saisissant :**

**La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE**, Banque Coopérative régie par les article L512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier, Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 520 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le n°384 353 413, dont le siège social est situé 151 rue d'Uelzen – 76230 BOIS GUILLAUME, immatriculée à l'ORIAS sous le n°07 004 919, prise en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège

## AYANT POUR AVOCAT :

### **Avocat du poursuivant :**

**Maître Jérôme MARAIS**, membre de la SCP INTERBARREAUX CALEX AVOCATS, avocat au Barreau de CAEN dont le cabinet est sis dite ville, 30, rue Fred Scamaroni

Laquelle SCP se constitue sur la présente poursuite de vente, et chez laquelle domicile est élu

↳ Suivant commandement de payer du ministère de

**Commissaire de Justice saisissant : la SCP BEAUFILS FILY RIBETON LEVEQUE COQUEREL**, Commissaires de Justice associés, 42 rue Damozanne, BP 36285, 14067 CAEN CEDEX 4

En date du

**Date du commandement : le 30 avril 2024 à Monsieur \*\*et le 10 mai 2024 à \*\***

Signifié à :

**1) Monsieur \*\*** né le 29 janvier 1974 à PONT-AUDEMER (27500), de nationalité française, domicilié \* 14840 DEMOUVILLE

**2) Madame \*\*** le 27 janvier 1974 à CAEN (14000), de nationalité française, domiciliée \* 14123 FLEURY SUR ORNE

↳ en vertu

- la copie exécutoire d'un acte de prêt reçu le 8 septembre 2004 par Maître Philippe FIEVET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle DOSSIN DUGUEY FIEVET MACRE, notaires associés à CONDÉ SUR NOIREAU, contenant prêt habitat modulable primo par la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE BASSE-NORMANDIE de la somme de 255 000 euros, en principal, outre intérêts au taux de 5%

- l'inscription de Privilège de Prêteur de Deniers et d'Hypothèque Conventiennelle publiée le 01/10/2004 Volume 1404P31 2004 V N°509

***POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES CI-APRES DEVENUES EXIGIBLES, PROVISoireMENT ARRÊTÉES AU 6 MARS 2024***

Décompte, ci-après littéralement reproduit et arrêté au 6 mars 2024, à la somme de **105 272.02 euros**, outre intérêts au taux de 5%, à compter de cette date, portés pour mémoire

**DECOMPTE DES SOMMES DUES PAR  
MR OU ME FAFIN REGIS**

MR OU ME FAFIN REGIS  
1 RUE DU CHATEAU  
14840 DEMOUVILLE

Date d'édition : 06/03/2024  
Date de déchéance du terme : 25/10/2023  
Référence Dossier : 0544868  
Contrat : \*PRIMO / 2101539  
Date d'arrêt : 06/03/2024  
Date de départ de calcul des intérêts : 25/10/2023

Poste	Montant	Devise
Echéances impayées du 16/07/2023 au 16/10/2023	5 485,76	€
Capital restant dû au 25/10/2023	91 458,60	€
Intérêts courus du 17/10/2023 au 25/10/2023	112,76	€
Accessoires courus du 17/10/2023 au 25/10/2023	23,90	€
Intérêts de retard et frais à la déchéance	20,26	€
Intérêts de retard, à compter du 25/10/2023	1 768,74	€
Indemnité de déchéance du terme	6 402,00	€
Intérêts postérieurs	Mémoire	
<b>Total, sauf mémoire, erreur ou omission</b>	<b>105 272,02</b>	<b>€</b>

Taux de référence applicable sur ECH IMPAYEES ET COURU NON ÉCHU	
Date de début	Taux
25/10/2023	5,00

Taux de référence applicable sur CAPITAL RESTANT DU	
Date de début	Taux
25/10/2023	5,00

Sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution, avec indication que faute par eux de payer cette somme, ils y seront contraints par toutes voies et moyens de droit et notamment, que la société requérante fera délivrer une assignation à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

Ledit commandement satisfait aux exigences posées par les articles R.321-1 à R.321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie au bureau du Service de la Publicité Foncière de :

**Siège du Service de la Publicité Foncière – CAEN 1, 6 Place Gambetta, BP 80540, 14048 CAEN CEDEX 1**

**Date et références de publication le 27 juin 2024 Volume 1404P01 2024 S n°45**

Le Bureau du Service de la Publicité Foncière de CAEN 1 a délivré le 27 juin 2024 l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

*(Cf Etat hypothécaire ci-annexé)*

**De même et par exploit en date du 26 août 2024 délivré par la SCP BEAUFILS FILY RIBETON LEVEQUE COQUEREL, Commissaires de Justice à CAEN, la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE a fait délivrer à :**

**1) Monsieur \*** né le 29 janvier 1974 à PONT-AUDEMER (27500), de nationalité française, domicilié \* 14840 DEMOUVILLE

**2) Madame \*\***, née le 27 janvier 1974 à CAEN (14000), de nationalité française, domiciliée \* 14123 FLEURY SUR ORNE

**assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame le Juge de l'Exécution chargée des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de CAEN pour le :**

**JEUDI 17 OCTOBRE 2024 à 14H00**

*(Cf assignation ci-annexée)*

Cette assignation a été régulièrement dénoncée aux créanciers inscrits, la dénonciation, comportant les mentions prescrites par l'article R.322-7 du code des procédures civiles d'exécution, valant assignation à comparaître.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CAEN, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles 2192 et 2193 du Code Civil sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

### **DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS**

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement de payer valant saisie et sus énoncé.

#### **Département du CALVADOS Commune de LES MONTS D'AUNAY (14260)**

Biens et droits immobiliers dans un ensemble immobilier situé LES MONTS D'AUNAY (14260) Place de l'Eglise – Aunay Sur Odon, cadastrés :

**1)** Section AE N°246 d'une contenance de 0ha 01a 89ca formant le lot N°2 et les 632/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

**2)** Section AE N°244 d'une contenance de 0ha 06a 47ca,

Soit une contenance totale de 0ha 8a 36ca

Se composant :

#### **1) d'un local à usage commercial et professionnel comprenant**

- au RDC : un magasin de boulangerie pâtisserie sur rue, un couloir de distribution situé à l'arrière du magasin, un fournil à la suite de ce couloir, une pièce à usage de laboratoire à la suite, un local dans lequel sont installés des congélateurs, à la suite, à l'arrière du bâtiment

- au 1<sup>er</sup> étage : deux pièces vétustes, un local WC/douche vétuste

#### **2) un local à usage d'habitation**

- au RDC : un couloir de distribution, un local WC, une salle de séjour, un bureau, une cuisine

- au 1<sup>er</sup> étage : un palier, une chambre, une salle de bains, un salon, un dressing avec douche, une chambre à la suite, un local WC, une chambre à la suite



- au 2<sup>ème</sup> étage : un palier, deux chambres vétustes, un grand grenier
- au sous-sol : un local chaufferie avec chaudière au fioul, deux pièces à usage de rangement

### **3) bâtiments annexes**

- un bâtiment à usage de garage et réserve
- un appentis qui abrite une chambre froide
- un abri de jardin
- une cour fermée
- un jardin clos et planté

Le bien a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété en date du 25 et 29 mars 1988 et 12/04/1988, publiés le 13/06/1988 Volume 1404P31 1425 N°7.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

**Conditions d'occupation : l'ensemble immobilier est loué à la Société LE FOURNIL DE LEA. Le loyer mensuel s'élève hors charges à la somme de 1 750 euros**

Et plus amplement décrit, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux locations en cours, dans le procès-verbal descriptif, en date du

**Date du PV descriptif : 24 juin 2024**

dressé par :

**Commissaire de Justice instrumentaire : la SCP BEAUFILS FILY RIBETON LEVEQUE COQUEREL, Commissaires de Justice associés, 42 rue Damozanne, BP 36285, 14067 CAEN CEDEX 4**

annexé aux présentes.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

## **PROPRIETAIRES - ORIGINE DE PROPRIETE**

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété, le sont sans aucune garantie, et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent, en aucune façon, être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à Monsieur Régis \*\*et à Madame \*, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître FIEVET, notaire à CONDÉ SUR NOIREAU, en date du 08/09/2004, publié le 01/10/2004 Volume 1404P31 2004P N°2100

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer, à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

## **CLAUSES SPECIALES**

### **COPROPRIETE**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (art. 63 du Décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

## **ETAT DE L'IMMEUBLE RELATIVEMENT A LA REGLEMENTATION SUR LES INSECTES XYLOPHAGES, LE SATURNISME, L'AMIANTE, ETAT ENERGETIQUE**

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente les rapports immobiliers établis par EX'IM en date du 24/06/2024.

*(Cf. rapports immobiliers de recherches)*

## **SAISIE IMMOBILIERE**

### *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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

##### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

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

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

##### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **Chapitre II : Enchères**

#### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

#### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

#### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

#### **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

### **Chapitre III : Vente**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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 – DELIVRANCE 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 – ENTREE 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

**ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER 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 R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

**ARTICLE 26 – 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 COPROPRIETE**

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.

\*\*\*



## **MISE A PRIX**

L'adjudication aura lieu **en un lot** sur la mise à prix suivante :

**Mise à prix : SOIXANTE DIX MILLE EUROS – 70 000 €**

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

Nota .- les enchères, d'un minimum de 500 €, seront reçues par ministère d'avocat exerçant près le Tribunal Judiciaire de CAEN.

Un chèque de banque, représentant 10 % de la mise à prix, avec un minimum de 3 000 €, libellé à l'ordre du Compte Séquestre Bâtonnier CAEN est obligatoire pour porter les enchères.

## **AINSI FAIT ET DRESSÉ PAR :**

**Nom de l'avocat poursuivant : Maître Jérôme MARAIS**

Avocat poursuivant.

A :

**Nom de la ville : CAEN**

Le :

**Date : 27 août 2024**

**SCP INTERBARREAUX CALEX AVOCATS**

Société d'Avocats

78 rue du Général Leclerc-BP 22091

14102 LISIEUX CEDEX

Tél.02.31.62.00.45 – Fax :02.31.31.05.54