

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées à l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de SAINT-ETIENNE siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN TROIS LOTS :

- **1^{er} lot de vente** : dans un immeuble sis à SAINT ETIENNE (42000) au 22 rue Charles de Gaulle :
 - Au 2^{ème} étage, porte de droite : un APPARTEMENT de 5 pièces principales (lots : 20-37-38)
 - dans le bâtiment A : 2 CAVES (lots : 12-13)
- **2^{ème} lot de vente** : dans un immeuble sis à SAINT ETIENNE (42000) au 15 rue Roger Salengro :
 - Au 4^{ème} étage, côté droit : un APPARTEMENT de 4 pièces principales (lots : 25-26-29)
 - Au sous-sol : une CAVE (lot 4)
- **3^{ème} lot de vente** : dans un immeuble sis à SAINT ETIENNE (42000) au 15 rue Roger Salengro :
 - Au 4^{ème} étage, côté gauche : un APPARTEMENT à l'état de plateau (lot 27)
 - Au sous-sol : une CAVE (lot 30)

Aux requêtes, poursuites et diligences de

FONDS COMMUN DE TITRISATION HUGO CREANCES III, ayant pour société de gestion EQUITIS GESTION, SAS société par actions simplifiée, immatriculée au RCS PARIS 431 252 121, dont le siège social est sis 6 Place de La République Dominicaine - 75017 PARIS et représenté par la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS PARIS 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) - 256 bis rue des Pyrénées, agissant en qualité de recouvreur, poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Venant aux droits de la CRCAM du NORD EST, RCS REIMS 394 157 085 ayant son siège 25 rue Libergier 51110 REIMS représentée par son président domicilié au dit siège

En vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 13 Juin 2014 soumis aux dispositions du code monétaire et financier

Ayant pour Avocat plaidant : Maître Béatrice LEOPOLD COUTURIER
de la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER
Avocat R 029
PARIS 9^{ème}, 24 rue Godot de Mauroy Tél. : 01 47 66 59 89
Mail : avocats@plcavocats.fr

Ayant pour Avocat postulant : Maître Catherine BOUCHET

Avocat postulant au Barreau de SAINT-ETIENNE, associé
de la SELARL BASSET BOUCHET HANGEL
exerçant : Immeuble le Segment - 508 Avenue Hélène BOUCHER
42160 ANDREZIEUX-BOUTHEON

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de Saisie Immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES
Communes aux 3 LOTS de vente :

EN VERTU

de la copie dûment en forme exécutoire d'un JUGEMENT rendu par le Tribunal de Grande Instance de SAINT ETIENNE le 27 Juillet 2010 signifié le 12 Novembre 2010 et définitif suivant certificat de non appel du 04/01/2011.

Etant précisé que depuis le 30 Juin 2020 la Société EQUITIS GESTION est la société de gestion du FCT HUGO CREANCES III en lieu et place de la société GTI ASSET MANAGEMENT. Conformément aux dispositions de l'article L 214-172 alinéa 6 du code monétaire et financier, elle a confié à la société MCS ET ASSOCIES le suivi et le recouvrement des créances cédées au Fonds.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de Maître SALICHON, Huissier de Justice associé à SAINT-ETIENNE (42), en date du 04 NOVEMBRE 2020 fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :

- Monsieur PEGON Evrard, Rodérick, Marie-Dominique
Né le 12/09/1977 à ROANNE (42300) de nationalité française,
célibataire
Demeurant : 22 rue Charles De Gaulle 42000 SAINT-ETIENNE

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte,
à FCT HUGO CREANCES III ayant pour société de gestion EQUITIS GESTION
entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore
entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié

Les sommes de :

I- Au titre du prêt 99300153813 - la somme totale de 196 446.63 € au 20/10/2020 :

Se décomposant ainsi

- Principal au 13/10/2019 compte tenu de la capitalisation des intérêts depuis le 13/10/2010 189 759.04 €

- Intérêts au taux de 3.66 % l'an du 13/10/2019 au 20/10/2020 6 687.59 €

Outre intérêts capitalisés au taux de 3.66 % à compter du 21/10/2020

II- Au titre du prêt 99292912093 - la somme totale de 144 526.88 € au 20/10/2020 :

Se décomposant ainsi

- Principal au 13/10/2019 compte tenu de la capitalisation des intérêts depuis le 13/10/2010 141 435.71 €

- Intérêts au taux de 2.30 % l'an du 13/10/2019 au 20/10/2020 3 091.17 €

Outre intérêts capitalisés au taux de 2.30 % à compter du 21/10/2020

Soit un TOTAL GLOBAL au 20/10/2020 : 340 973,51 €

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du SPF de SAINT ETIENNE, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (décret du 30/05/2012).

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au SPF de SAINT ETIENNE le 22/12/2020 volume 2020 S n° 52.

L'assignation à comparaître au débiteur et créancier inscrit a été délivrée pour l'audience d'orientation du **VENDREDI 02 AVRIL 2021 à 13 H 30 (salle L).**

* * * *

DESIGNATION
Concernant le 1^{er} LOT de vente :

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, et de l'acte notarié reçu par Maître BRIET-BERNAUD, notaire à SAINT-ETIENNE (42) en date du 30/11/2006

Dans un immeuble sis à SAINT ETIENNE (42000) 22 rue Charles De Gaulle, cadastré section BZ n° 4 pour 9 a 47 ca

LE LOT numéro DOUZE (12) : de l'état descriptif de division à savoir : -
Une CAVE au sous-sol côté ouest du dans le Bâtiment A.
Et les 2/1 016^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales.
Et les 2/1 000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A.

LE LOT numéro TREIZE (13) : de l'état descriptif de division à savoir :
Une CAVE au sous-sol côté ouest du dans le Bâtiment A.
Et les 2/1 016^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales.
Et les 2/1 000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A.

LE LOT numéro VINGT (20) : de l'état descriptif de division à savoir : --
Un APPARTEMENT au 2^{ème} étage côté Nord du Bâtiment A, comprenant 4 pièces avec W.C. et salle de bains en aile.
Et les 52/1 016^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales.
Et les 136/1 000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment A.

LE LOT numéro TRENTE SEPT (37) : de l'état descriptif de division à savoir : -----
Un APPARTEMENT au 2^{ème} étage du Bâtiment C comprenant 3 pièces.
Et les 20/1 016^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales.
Et les 120/1 000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment C.

LE LOT numéro TRENTE HUIT (38) : de l'état descriptif de division à savoir : -----
Un APPARTEMENT au 2^{ème} étage du Bâtiment C, côté est, desservi par l'escalier D, comprenant 2 pièces.
Et les 21/1 016^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales.
Et les 100/1 000^{èmes} des parties communes spéciales au bâtiment C.

DESCRIPTION TELLE QU'ELLE RESULTE du procès-verbal de description de Me SALICHON, Huissier de justice associé à SAINT-ETIENNE (42) du 26/11/2020

Les lots 20-37-38 ont été réunis pour former un APPARTEMENT de 5 PP au 2^{ème} étage, porte de droite, composé : hall d'entrée, séjour/cuisine ouverte, couloir dégagement, 4 chambres, 2 salles de bains, buanderie, W.C., dressing.

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.

DESIGNATION
Concernant le 2^{ème} LOT de vente :

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, et de l'acte notarié reçu par Maître BRIET-BERNAUD, notaire à SAINT-ETIENNE (42) en date du 29/05/2006

Dans un immeuble sis à SAINT ETIENNE (42000) 15 rue Roger Salengro cadastré section BX n° 18 pour 2 a 67 ca

LE LOT numéro QUATRE (4) : de l'état descriptif de division à savoir :
Une CAVE au sous-sol.
Et les 1/932^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT numéro VINGT CINQ (25) : de l'état descriptif de division à savoir : -----
Un APPARTEMENT au 4^{ème} étage, de 2 pièces avec hall, en façade sur rue .
Et les 29/932^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT numéro VINGT SIX (26) : de l'état descriptif de division à savoir : -----
Un APPARTEMENT au 4^{ème} étage.
Et les 37/932^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales.

LE LE LOT numéro VINGT NEUF (29) : de l'état descriptif de division à savoir : -----
Une Pièce au 4^{ème} étage.
Et les 22/932^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales.

DESCRIPTION TELLE QU'ELLE RESULTE du procès-verbal de description de Me SALICHON, Huissier de justice associé à SAINT-ETIENNE (42) du 17/12/2020

Les lots 25-26-29 ont été réunis pour former un APPARTEMENT de 4 PP au 4^{ème} étage, côté droit, composé : entrée, salon, 3 chambres, salle de bains/W.C., cuisine.

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.

DESIGNATION
Concernant le 3^{ème} LOT de vente :

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, et de l'acte notarié reçu par Maître BRIET-BERNAUD, notaire à SAINT-ETIENNE (42) en date du 29/05/2006

Dans un immeuble sis à SAINT ETIENNE (42000) 15 rue Roger Salengro cadastré section BX n° 18 pour 2 a 67 ca

LE LOT numéro VINGT SEPT (27) : de l'état descriptif de division à savoir : -----
Un APPARTEMENT au 4^{ème} étage de 2 pièces.
Et les 39/932^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT numéro TRENTE (30) : de l'état descriptif de division à savoir :
Une CAVE au sous-sol.
Et les 3/932^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes générales.

DESCRIPTION TELLE QU'ELLE RESULTE du procès-verbal de description de Me SALICHON, Huissier de justice associé à SAINT-ETIENNE (42) du 17/12/2020

Le lot 27 est un APPARTEMENT au 4^{ème} étage, côté gauche (à l'état de « plateau » suite à un incendie).

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.

OBSERVATIONS
Concernant le 1^{er} LOT de vente

- REGLEMENT DE COPROPRIETE

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de Copropriété-état descriptif de division reçu par Maître VALANCOGNE, Notaire à SAINT-ETIENNE en date du 17/05/1954, publié aux hypothèques de SAINT-ETIENNE le 05/06/1954 volume 1150 n° 31.

Modifié par actes de Maître VALANCOGNE, Notaire susnommé en date des :

- 11/11/1961 publié audit bureau le 30/11/1961 volume 1916 n° 2
- 01/10/1965 publié audit bureau le 26/10/1965 volume 2487 n° 22
- 12/09/1974 publié au 1^{er} bureau de SAINT ETIENNE le 24/09/1974 volume 701 n° 19
- 05/11/1981 publié audit bureau le 15/12/1981 volume 2245 n° 7
- 28/02/1992 publié audit bureau le 24/03/1992 volume 1992 P n° 1261.

Le règlement de Copropriété- état descriptif de division et ses modificatifs devront être observés par l'adjudicataire qui devront au surplus se conformer à la loi du 10 JUILLET 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N° 65-557 de 10 JUILLET 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 JUIN 1938 intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'Article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du Règlement de Copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de Copropriété-état descriptif de division et ses modificatifs sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

* * * *

OBSERVATIONS
Communs aux 3^{ème} et 3^{ème} LOTS de vente

- REGLEMENT DE COPROPRIETE

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de Copropriété-état descriptif de division reçu par Maître DENIEUIL, Notaire associé à SAINT ETIENNE (42) en date du 19/12/1974 publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de SAINT ETIENNE le 07/01/1975 volume 756 n° 24.

Modifié par actes de :

- Maître DENIEUL, Notaire susnommé en date du 22/05/1984 publié audit bureau le 19/06/1984 volume 2766 n° 12

- Maître CELLARD, Notaire à SAINT ETIENNE en date du 23/06/1986 publié audit bureau le 08/08/1986 volume 3189 n° 12

RPO le 07/03/1994 publié le 05/05/1994 volume 1994 P n° 1872.

Le règlement de Copropriété- état descriptif de division et ses modificatifs devront être observés par l'adjudicataire qui devront au surplus se conformer à la loi du 10 JUILLET 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N° 65-557 de 10 JUILLET 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 JUIN 1938 intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'Article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du Règlement de Copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de Copropriété-état descriptif de division et ses modificatifs sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

* * * *

ORIGINE DE PROPRIETE
Concernant le 1^{er} LOT de vente

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître BRIET-BERNAUD Notaire associé à SAINT ETIENNE (42) en date du 30/11/2006,

En la personne de M. PEGON, partie saisie.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à Monsieur PEGON Evrard, Rodérick, Marie, Dominique, de :

- 1) **Madame Monique Marguerite Henriette LABORDE**, née le 01/02/1941 à RIVESALTES (66) de nationalité française, veuve en 1^{ères} noces non remariée de M. Jean Philippe HAUBRY, demeurant à RIVIERES-LE-BOIS (52600) Impasse du Coin,
- 2) **Monsieur Olivier Raymond Yvon HAUBRY**, né le 22/02/1966 à TROYES (10) de nationalité française, époux de Mme Véronique Christiane FLORIN avec laquelle il s'est marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de MAZEROLLES LE SALIN (25) le 21/05/1988, demeurant à VEAUCHE (42) 7 allée des Myosotis,
- 3) **Mademoiselle Claire Yvonne HAUBRY**, née le 12/12/1974 à TROYES (10) de nationalité française, célibataire, demeurant à VIEILLEVIGNE (42) la Renardière,
- 4) **Monsieur Xavier Jean HAUBRY**, né le 15/08/1977 à TROYES (10) de nationalité française, célibataire, demeurant à NANTERRE (92000) 1 allée Laennec,
- 5) **Mademoiselle Marie-Laure Lucie HAUBRY**, née le 30/06/1980 à BESANCON (10) de nationalité française, célibataire, demeurant à LYON (69) 2 Place Dumas de Loire,
- 6) **Monsieur Fabien Philippe HAUBRY**, né le 08/07/1982 à BESANCON (10) de nationalité française, célibataire, demeurant à SAINT ETIENNE (42000) 22 rue de Gaulle,

Selon acte reçu par Maître BRIET-BERNAUD, Notaire susnommé le 30/11/2006 publié au SPF SAINT ETIENNE 1 le 15/01/2007 volume 2007 P n° 235, suivie d'une attestation rectificative du 06/02/2007 publiée audit bureau le 09/02/2007 volume 2007 P n° 777

Moyennant le prix principal de 152 000 €, payé comptant et quittancé audit acte.

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 antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

ORIGINE DE PROPRIETE
Commune aux 2^{ème} et 3^{ème} LOTS de vente

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître BRIET-BERNAUD Notaire associé à SAINT ETIENNE (42) en date du 29/05/2006,

En la personne de M. PEGON, partie saisie.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à Monsieur PEGON Evrard, Rodéric, Marie, Dominique, (avec d'autres lots, non saisis : 7 et 21) de :

- 1) **Monsieur Abilio Rodrigues de Araujo VIEIRA**, né le 20/05/1956 à BARCELOS (Portugal) de nationalité française, époux de Mme Patricia DELLA-VALLE,
- 2) **Madame Patrica DELLA-VALLE épouse VIEIRA**, née le 17/08/1956 à SAINT ETIENNE (42) de nationalité française,

Mariés tous deux sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT ETIENNE (42) le 02/08/1975,

Ayant demeuré ensemble à SAINT ETIENNE (42000) 15 rue Roger Salengro

Selon acte reçu par Maître BRIET-BERNAUD, Notaire susnommé le 30/11/2006 publié au SPF SAINT ETIENNE 1 le 19/07/2006 volume 2006 P 3959, suivi d'une attestation rectificative du 14/09/2006 publiée audit bureau le 19/09/2006 volume 2006 P n° 5053

Moyennant le prix principal de 135 000 €, payé comptant et quittancé audit acte, S'appliquant aux :

- Lots 7 et 21 pour 17 500 €
- Lots 4 et 27 pour 25 500 €
- Autres lots pour 92 000 €

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 antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{er} - 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.

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 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 : ENCHERES

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 3.000 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 ayant 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, ces 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 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 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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 POSTERIEURES A 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- 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 rencontre 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 revêtu 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 PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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 SPECIFIQUES

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 représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 - MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

- 1^{er} LOT de vente : 100 000 € (lots : 12-13-20-37-38 du 22 rue Charles de Gaulle)
- 2^{ème} LOT de vente : 45 000 € (lots : 4-25-26-29 du 15 rue Roger Salengro)
- 3^{ème} LOT de vente : 5 000 € (lots 27 et 30 du 15 rue Roger Salengro)

Fait à EVRY le 24 FEVRIER 2021.-----
par Maître Catherine BOUCHET de la SELARL BASSET BOUCHET HANGEL,
Avocat poursuivant soussigné

Approuvé Lignes mots rayés nuls et renvois

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
(BARREAU DE SAINT ETIENNE)
Communes aux 3 LOTS de vente

Pour se conformer aux prescriptions de l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'exécution,
le poursuivant annexe au cahier des conditions de vente :

-2 Etats hypothécaires certifiés à la date de publication du commandement de payer
valant saisie en original

-Les 2 Procès verbaux de description effectués par Me SALICHON
Huissier en date des 26/11/2020 et 17/12/2020 + relevé de superficies +
diagnostics

- copie de l'assignation délivrée au débiteur en date du 22/02/2021

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE DE SAISIE IMMOBILIERE

En 3 LOTS de vente

Créancier poursuivant :
FCT HUGO CREANCES III
(MCS & Associés/ CRCAM du NORD EST)

débiteur saisi :
M. PEGON

Me Catherine BOUCHET
Avocat

Adresse des biens vendus :

à SAINT ETIENNE (42000)

-1^{er} LOT de vente :

APPARTEMENT de 5 PP + 2 CAVES (lots 20-37-38-12-13)

-

2^{ème} lot de vente

APPARTEMENT de 4 PP + CAVE (lots 25-26-29-4)

-

3^{ème} lot de vente

APPARTEMENT de 2 PP (incendié) + CAVE (lots 27-30)

Dépôt au Greffe :
24/02/2021

Mises à prix :

- 1^{er} LOT de vente : 100 000 €

- 2^{ème} LOT de vente : 45 000 €

- 3^{ème} LOT de vente : 5 000 €

Audience d'orientation :
VENDREDI 02 AVRIL 2021

Audience d'adjudication