

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT :

Parcelle de terrain sur laquelle est édiée une construction non achevée (dalle de béton sur vide sanitaire) sise à TOUQUES (14800) Route d'Honfleur - La cour Brossart.

Aux requêtes, poursuites et diligences de

BNP PARIBAS, Société Anonyme au capital de 2 468 663 292 € ayant son Siège Social à PARIS 9^{ème} - 16 Boulevard des ITALIENS, Immatriculée au RCS PARIS sous le n° B 662 042 449,

Représentée par son Président, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat plaidant :

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 :

La SCP AB

Maître Virginie ANFRY

Avocat au Barreau de Lisieux

8 rue Au Char 14100 LISIEUX

Tél 02 31 48 22 00 - mail : v.anfry@ab-avocats14.fr

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

d'un acte notarié dûment en forme exécutoire reçu par Maître BERTOL, Notaire à DEAUVILLE (14) en date du 06/12/2018 contenant vente et prêt en 2 tranches par BNP PARIBAS d'un montant de 270 000€ à la société

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de Maître Diane MARLOT, Huissier de Justice associé à CAEN (14), en date du 16 AVRIL 2024, fait signifier un commandement de payer valant saisie, à :

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, 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 de la tranche de prêt de 90 000 € numéro 610 895-94 :

La somme totale de **86 028.35 €** résultant de la créance ci-après décrite, arrêtée au 06/03/2024, se décomposant ainsi :

- Capital au 06/03/2022 (date d'exigibilité anticipée)	80 866.10 €
- Solde d'Intérêt au taux de 4.99 % l'an au 06/03/2024 (compte tenu d'acomptes perçus depuis le 21/03/2023)	5 162,25 €
Outre les Intérêts au taux 4.99% depuis le 07/03/2024	MEMOIRE

II- Au titre de la tranche de prêt de 180 000 € numéro 610 986-15

La somme totale de **174 926.33 €** résultant de la créance ci-après décrite, arrêtée au 06/03/2024, se décomposant ainsi :

- Capital au 06/03/2022 (date d'exigibilité anticipée)	164 501.30 €
- Solde d'Intérêt au taux de 4.99 % l'an au 06/03/2024 (compte tenu d'acomptes perçus depuis le 21/03/2023)	10 425.03 €
Outre les Intérêts au taux 4.99% depuis le 07/03/2024	MEMOIRE

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.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au SPFE du CALVADOS le 07/06/2024 (1404P01) volume 2024 S n° 43.

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 17 OCTOBRE à 9 H 00.**

* * * *

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, et du procès-verbal de description de Maître MARLOT, Huissier de Justice associé à CAEN (14) en date du 10/06/2024

A TOUQUES (14800) Route d'Honfleur - La cour Brossart

Cadastrés section AL n° 291 pour 07 a 02 ca

Consistant en une parcelle de terrain sur laquelle est édiflée une construction non achevée, seule une dalle de béton sur vide sanitaire est visible.

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

1) Dans l'acte d'acquisition reçu par Maître BERTOL, Notaire associé à DEAUVILLE (14) en date du 06/12/2018, ci-après, il a été relaté :

CONCORDANCE CADASTRALE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

Anciennes références cadastrales d'origine		Références cadastrales actuelles correspondantes	
Section	Numéro	Section	Numéro
AL	289	AL	291
		AL	292

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée originellement section AL n° 289 est elle-même issue de la parcelle cadastrée section AL n° 160, ainsi que cela a été constaté aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date du 17 avril 2015 publié au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE 1, à la même date, volume 2015P n° 1543.

La parcelle cadastrée section AL n° 160 est elle-même issue de la parcelle cadastrée section AL n° 158 ainsi que cela a été constaté aux termes d'un acte reçu par Maître LEMEE, Notaire à PONT-L'EVEQUE, le 19 décembre 2001, et dont une copie audit a été publiée audit service de publicité foncière en le 15 janvier 2002 volume 2002P n° 203.

La parcelle cadastrée section AL n° 158 est issue de la réunion des parcelles cadastrées section AL n° 90 et 92 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre n° 5983 en date du 13 septembre 2000 publié audit service de publicité foncière le 13 septembre 2000 volume 2000P n° 4608.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AL n° 289 lieudit La Cour Brossart pour une contenance de quarante-huit ares trente et un centiares (00ha 48a 31ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AL n° 291.
- La parcelle cadastrée section AL n° 292 qui reste à appartenir aux Consorts MAURISSE, à concurrence de :
 - L'usufruit pour Monsieur et Madame André MAURISSE,
 - La nue-propriété à concurrence de :
 - La moitié pour Madame Fanny MAURISSE, susnommée, venderesse aux présentes,
 - Le quart pour Madame Clémentine MAURISSE, susnommée, intervenante aux présentes,
 - Le quart pour Madame Rosalie MAURISSE, susnommée, intervenante aux présentes.

Etant ici précisé que :

-la parcelle cadastrée section AL n° 292 appartenait en pleine propriété à Monsieur et Madame André MAURISSE, lesquels ont fait donation de la nue-propriété de ladite parcelle dans les proportions sus indiquées à leurs trois filles, susnommées ; ladite donation ayant été constatée aux termes d'un acte reçu par Maître DUBOIS, Notaire participant, le 20 novembre 2018. Une copie authentique de cet acte, en cours de publication au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE 1.

-la division de la parcelle originellement cadastrée section AL n° 289 a été constatée aux termes dudit acte.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé au format numérique par le Cabinet Pierre BLOY géomètre expert à DEAUVILLE (14800) le 22 septembre 2017 sous le n° 863L.

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

1) Dans l'acte d'acquisition reçu par Maître BERTOL, Notaire associé à DEAUVILLE (14) en date du 06/12/2018, ci-après, il a été également relaté dans un paragraphe "CONSTITUTION DE SERVITUDES" ce qui suit littéralement transcrit :

1) SERVITUDE DE NON ALTIUS TOLLENDI SUR LE LOT OBJET DES PRESENTES

1- Fonds dominant :

Identification des propriétaires du fonds dominant :

Monsieur et Madame André MAURISSE, propriétaires à concurrence de l'usufruit,
Madame Fanny MAURISSE, propriétaire à concurrence de la moitié en nue-propriété,
Madame Clémentine MAURISSE, propriétaire à concurrence du quart en nue-propriété,
Madame Rosalie MAURISSE, propriétaire concurrence du quart en nue-propriété,

Désignation cadastrale : section AL n° 292

Origine de propriété :

1- Acquisition suivant acte reçu par Maître LEMEE notaire à PONT-L'EVEQUE le 27 novembre 1998, publié au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE le 29 décembre 1998 volume 1998P n° 5777.

2- Donation suivant acte reçu par Maître Jean-Baptiste DUBOIS, notaire à MANTES-LA-JOLIE le 20 novembre 2018 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE 1.

2) Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant : la société dénommée NT HABITAT acquéreur aux présentes.

Désignation cadastrale : section AL n° 291

Origine de propriété : Acquisition aux termes du présente acte dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE 1.

Les parties aux présentes ont décidé de constituer une servitude « non altius tolendi » de la manière suivante :

La société dénommée NT HABITAT concède à titre de servitude réelle et perpétuelle une servitude « non altius tolendi » grevant les biens immobiliers lui appartenant par suite des présentes et dénommé ci-dessus « fonds servant » au profit des Consorts MAURISSE ou de leur ayant droit sur le bien immobilier susvisé et dénommé « fonds dominant ».

Ladite servitude interdira à compter de ce jour à tout propriétaire du fonds servant de :

(i) Procéder à la construction de bâtiment dépassant au faitage la côte 17 (dix-mètres) mètres du plan top graphique, et la plantation ne nouveaux arbres dépassant à la cime la côte 17 (dix-sept) mètres du plan topographique.

Le plan matérialisant l'assiette de ladite servitude, sous teinte violette et sous le terme lot A, est demeuré ci annexé après mention.

(ii) Et de procéder à la construction de bâtiment comportant plus d'un rez-de-chaussée et d'un étage et dépassant CINQ (5) mètres au faitage.

Observation étant ici faite que la présente constitution de servitude ne fera pas obstacle à l'édification de construction sur le fond servant sus désigné. La seule condition de la servitude est l'interdiction absolue pour le propriétaire du fonds servant de procéder à l'édification de bâtiment dépassant la côte topographique 17 mètres.

Les plantations existantes pourront être conservées.

Le plan matérialisant l'assiette de ladite servitude, sous teinte violette et sous le terme lot A, est demeuré ci annexé après mention.

La constitution de servitude est consentie et acceptée de part et d'autre sans aucune indemnité.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

2) SERVITUDE DE PASSAGE PIETIONS TOUS VEHICULES ET TOUS RESEAUX

1- Fonds dominant :

a) Identification des propriétaires du fonds dominant :

La société dénommée NT HABITAT acquéreur aux présentes :

Désignation cadastrale : section AL n° 291

Origine de propriété : acquisition aux termes du présent acte dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE 1.

b) Identification des propriétaires du fonds dominant :

Monsieur et Madame André MAURISSE, propriétaire à concurrence de l'usufruit, Madame Fanny MAURISSE, propriétaire à concurrence de la moitié en nue-propriété, Madame Clémentine MAURISSE, propriétaire concurrence du quart en nue-propriété, Madame Rosalie MAURISSE, propriétaire à concurrence du quart en nue-propriété,

Désignation cadastrale : section AL n° 292

Origine de propriété :

1) Acquisition suivant acte reçu par Maire LEMEE notaire à PONT-L'EVEQUE le 27 novembre 1998, publié au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE le 29 décembre 1998 volume 1998P n° 5777.

2) Donation suivant acte reçu par Maître Jean-Baptiste DUBOIS, notaire à MANTES-LA-JOLIE le 20 novembre 2018 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE 1.

2°) Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant :

La société dénommée SCI CHARADE ou leur ayant droit

Désignation cadastrale : Section AL n° 25

Origine de propriété : Apport en société sous condition suspensive suivant acte reçu par Maître LEMEE, notaire à PONT-LEVEQUE le 2 février 2002, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE le 5 avril 2002 volume 2002 n° 1653.

Dépôt Kbis et réalisation condition suspensive suivant acte reçu par Maître LEMEE, notaire à PONT-LEVEQUE le 18 mars 2002, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PONT-L'EVEQUE le 5 avril 2002 volume 2002P n° 1654.

Les parties aux présentes ont décidé de constituer une servitude de passage de la manière suivante :

a/Servitude de passage véhicules au profit du fonds dominant

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée au plan ci-joint sous hachures rouges approuvé par les parties. Ce passage part de de la Route de Honfleur pour aboutir à la limite EST de la parcelle originellement cadastrée section AL n° 289.

Ce passage est en nature de « gravier » actuellement.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur tes véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

La constitution de servitude sera consentie et acceptée de part et d'autre sans aucune indemnité.

b/ Servitude de passage piétons au profit du fonds dominant

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, un droit de passage piétons en tous temps et heures. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, ayants-droit et préposés, pour le besoin de leurs activités et l'accès au fonds dominant.

L'emprise du passage s'exercera uniquement sur le chemin figuré en hachures rouges, au plan ci-annexé approuvé par les parties.

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes :

Dans le cas où le propriétaire du fonds servant déciderait d'établir à l'endroit supportant la servitude soit l'emprise du passage, un portail, il devra impérativement en tenir informé le propriétaire du fonds dominant en lui donnant gratuitement les moyens d'accéder à son local à tout moment, de jour comme de nuit, y compris les jours fériés.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

La constitution de servitude sera consentie et acceptée de part et d'autre sans aucune indemnité.

c/ Servitude de passage de réseaux et d'accès pour entretien

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, une servitude de passage et d'entretien des réseaux nécessaires au fonctionnement des bâtiments à édifier sur le fonds dominant susvisé, objet de la présente vente.

Cette servitude bénéficie au propriétaire du fonds dominant, à ses préposés, ses ayants-droits et ayant-causes.

L'emprise du passage s'exercera uniquement sur le chemin figuré en hachures rouges, au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Il est ici précisé que la présente constitution de servitude de passage réseaux comprend :

- des conduites multiples et des conduite unitaires ;*
- des chambres de câbles*
- et le passage de câbles, fourreaux et tuyaux.*

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités suivantes :

La présente servitude s'exercera à toute heure du jour et de la nuit y compris jours fériés et ce à titre gratuit, dans les conditions ci-dessus énoncées, toutes les dépenses nécessitées par le passage des réseaux (conduites multiples, conduites unitaires, chambres de câbles, câbles, fourreaux et tuyaux) ou leur entretien étant entièrement supportées par le propriétaire du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds dominant s'oblige, s'il est tenu de passer de nouveaux câbles, de préférer comme cheminement celui des câbles déjà existant, et en cas d'impossibilité technique ou économique de choisir le cheminement qui affectera le moins possible l'immeuble grevé (gainés existantes, limite de propriété etc...), le bénéficiaire de la servitude devant remettre en l'état initial, après le passage, l'entretien et la réparation des câbles, les parties traversées, un état des lieux devant être établi avant les travaux à la requête de la partie la plus diligente.

En outre, cette servitude constitue une bande on aedificandi d'un (1) mètre de large de part et d'autres des réseaux. Par conséquent, le propriétaire du fonds servant s'oblige sur l'assiette de la servitude à s'abstenir de la plantation d'arbre et d'arbuste à une distance de moins d'un (1) mètre de ces réseaux afin éviter toute détérioration des canalisations dues aux racines de ce type de plantation.

La constitution de servitude sera consentie et acceptée de part et d'autre sans aucune indemnité.

Pour les besoins de la publicité foncière la présente servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître BERTOL, Notaire associé à DEAUVILLE (14) en date du 06/12/2018,

En la personne de la _____, partie saisie.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, lui appartiennent, pour les avoir acquis, de :

- **Madame Fanny Eugénie Marie Zoé MAURISSE**, sans profession, née le 01/08/1986 à BOULOGNE-BILLANCOURT (92) de nationalité française, célibataire, demeurant à TOUQUES (14800) route d'Honfleur Le vieux Pressoir

Selon acte reçu par Maître BERTOL, Notaire susnommé en date du 06/12/2018 publié au SPF de PONT L'EVEQUE 1 le 14/12/2018 volume 2018P n° 5809

Moyennant le prix principal de 90 000 €, payé comptant et quittancé audit acte, au moyen d'un prêt en 2 tranches consenti par BNP PARIBAS, créancière poursuivant la présente vente, d'un montant de 270 000 € (se divisant en 2 tranches de 90 000 € et de 180 000 €) destiné en partie à la présente acquisition.

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, 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 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 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 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° 2004632 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 :

TRENTE MILLE EUROS (30 000 €).

Fait à LISIEUX le 09 AOUT 2024.-----
par Maître Virginie ANFRY, de la SCP AB, Avocat poursuivant soussigné

Approuvé Lignes mots rayés nuls et renvois

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
(BARREAU DE LISIEUX)

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 :

- Etat hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie en original + fiche immeuble en copie

- Le Procès-verbal de description effectué par Me MARLOT Huissier en date du 10/06/2024 + ERP

- copie de l'assignation délivrée au débiteur en date du 05/08/2024

**CAHIER DES
CONDITIONS DE VENTE
DE SAISIE IMMOBILIERE**

**Créancier poursuivant :
BNP PARIBAS**

débiteur saisi :

**Me Virginie ANFRY
Avocat**

Adresse des biens vendus :

**TERRAIN sur laquelle est édifiée une construction non achevée
(dalle de béton sur vide sanitaire)
sis à TOUQUES (14800) Route d'Honfleur - La cour Brossart.**

**Dépôt au Greffe :
09/08/2024**

**Mise à prix :
30 000 €**

**Audience d'orientation :
JEUDI 17 OCTOBRE 2024**

Audience d'adjudication