

CAHIER DES CONDITIONS

**Affaire : LA REGIE REGIONALE DU SERVICE PUBLIC DE
L'EFFICACITE ENERGETIQUE (SPEE)/**

**Audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal
Judiciaire de SOISSONS du mardi 25 juin 2024 à 10 heures**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées, à
l'audience de vente du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de
SOISSONS,
siégeant au Palais de justice de ladite ville, au plus offrant et dernier
enchérisseur,

EN UN SEUL LOT

Commune d'ACY (Aisne)

Un ensemble immobilier à usage d'habitation situé 16 rue du Chauffour
cadastré Section AB 302, AB 357 et AB 359 pour une contenance totale
de 74 a 83 ca

Saisie immobilière, à l'encontre de:

AVOVENTES

Aux requête, poursuites et diligences de

**LA REGIE REGIONALE DU SERVICE PUBLIC DE
L'EFFICACITE ENERGETIQUE (SPEE)**, établissement public
industriel et commercial dont le siège social est 11 mail Albert 1^{er} 80000
AMIENS, immatriculée au RCS D'AMIENS sous le numéro 799 988 373
agissant par Monsieur le Payeur Départemental de la Somme élisant
domicile à la Pairie Départementale de la Somme en ses bureaux 1-3 rue
Pierre Rollin 80023 AMIENS CEDEX 3

Ayant pour Avocat **Maître Bertrand BACHY**, Avocat au Barreau de
SOISSONS y demeurant 7, Rue de Panleu 02200 SOISSONS

suivant commandement délivré à la requête de **LA REGIE REGIONALE DU SERVICE PUBLIC DE L'EFFICACITE ENERGETIQUE** par

En vertu de

- * Titre exécutoire n° 5721 en date du 30 juin 2020
* Titre exécutoire n° 5722 en date du 30 juin 2020

sommes dues au 05/12/2023

	Date de mise en Recouvrement	Montant initial	Reste dû
Titre 5721	30/06/2020	594.950,53 €	581.145,17 €
Titre 5722	30/06/2020	9.477,48 €	6.152,81 €
		604.428,01 €	587.297,98 €
SOLDE DU			587.297,98 €

Ces sommes portent intérêt au taux légal.

Sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution

Le commandement délivré 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 de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie, au service de publicité foncière de LAON le 29 février 2024 Volume 2024 S n°20.

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Soissons en vue de l'audience du mardi 25 juin 2024 à 10 heures, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du code des procédures civiles d'exécution.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du mardi 25 juin 2024 à 10 heures au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 du code des procédures civiles d'exécution 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.

Pièces jointes au cahier des conditions de vente:

Afin de satisfaire aux exigences posées par le code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- la copie de l'assignation délivrée au débiteur
- un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement

DESIGNATION DE L' IMMEUBLE A VENDRE

Commune d'ACY (Aisne)

Un ensemble immobilier à usage d'habitation situé 16 rue du Chauffour cadastré Section AB 302, AB 357 et AB 359 pour une contenance totale de 74 a 83 ca

Ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale délivré le 13 octobre 2023 par le Pôle de topographie de LAON

Cet ensemble immobilier est composé de 14 appartements indépendants chacun mis en location, d'un ensemble de dépendances, d'une cour intérieure et d'un terrain en friches.

Le procès-verbal de description des lieux, dressé le 23 février 2024 par la SCP CHAUVIN ASSOCIES, Commissaires de Justice associés 1 rue des Minimés – BP 30137- 02404 CHATEAU THIERRY CEDEX, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

AVOVENTES est devenue propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître BRUYERRE, Notaire à SOISSONS en date du 4 novembre 2015 publié le 17 novembre 2015 Volume 2003 P n°2613 à la Conservation des Hypothèques de SOISSONS.

Par le même acte, il a été publié la constitution d'une servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisation souterraine d'écoulement des eaux de ruissellement : le fonds servant est la parcelle AB 357 au profit du fonds dominant constitué par la rue du Bia, propriété de la commune d'ACY, et par la route départementale RD 951, propriété du département de l'Aisne.

Il est précisé qu'il existe également des servitudes de mitoyenneté, de pied d'échelle et de tour d'échelle avec certaines des propriétés avoisinantes du fait de la configuration des lieux et au gré des divisions cadastrales précédentes.

Il est en outre précisé les informations complémentaires suivantes, savoir :

TERMITES

L'acquéreur prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en bon ou mauvais état, présence de termites ou autres insectes xylophages.

Le bien objet de la présente vente n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi 99-471 du 8 juin 1999.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le bien immobilier vendu n'est pas situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, au sens des dispositions des articles L 32.5 et R 32.8

et suivants du code de la santé publique suivant arrêté préfectoral en date du 11 mars 2003.

AMIANTE

Les textes en la matière sont la loi du 13 décembre 2000, et des décrets des 7 février 1996, 13 septembre 2001 et 3 mai 2002.

Le rapport de diagnostic du 23 février 2024 révèle l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante à l'intérieur de chacun des 14 appartements.

S'agissant des parties de l'immeuble extérieures aux 14 appartements, le rapport de diagnostic du 23 février 2024 révèle la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

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 ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, présence d'amiante ou autres vices cachés 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.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle des mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

ALIGNEMENT

Le bien n'est pas frappé d'alignement

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il sera joint aux présentes un certificat d'urbanisme d'information sous la forme d'un dire de renseignements d'urbanisme.

Tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanisme.

DROIT DE PREEMPTION OU DE SUBSTITUTION

Selon l'article 108 de la loi n°98-657 du 29 juillet 1998, l'article L 616 du code de la construction et de l'habitation a été ainsi complété :

« En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est attribué au bénéfice de la Commune, un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé sur les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la Loi ou le Règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du code de l'urbanisme à un Office public d'habitations à loyer modéré ou office public d'aménagement et de construction ».

Le bien est inclus dans une zone de droit de préemption urbain simple au bénéfice de la commune de ACY.

AUTRES CLAUSES

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou de documents dans lesquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, d'inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté à la rédaction du présent document.

Il appartiendra à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits du vendeur, de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

Article 1er – Déclaration de créance et état ordonné des créances

Délai de déclaration

Le créancier inscrit, à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie, doit déclarer sa créance par acte d'avocat déposé au greffe du Juge de l'exécution et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription dans les deux mois de la dénonciation.

Relevé de forclusion

Le créancier qui n'a pas respecté ce délai et qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait, peut être autorisé à déclarer sa créance postérieurement au délai imparti:

La requête, présentée au Juge de l'exécution, doit être déposée, à peine d'irrecevabilité, quinze jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable. Le Juge statue par ordonnance.

Déclaration des créanciers postérieurs

Les créanciers qui ont inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer valant saisie, mais avant la publication de la vente, peuvent intervenir dans la procédure en déclarant leur créance, arrêtée en principal frais et intérêts échus au jour de la déclaration.

A peine d'irrecevabilité, la déclaration est faite par acte d'avocat déposé au greffe du Juge de l'exécution dans un délai d'un mois suivant l'inscription et est accompagnée d'une copie du titre de créance, du bordereau d'inscription et d'un état hypothécaire levé à la date de l'inscription.

La déclaration est dénoncée dans les mêmes formes, le même jour ou le premier jour ouvrable suivant, au créancier poursuivant et au débiteur.

Etat ordonné des créances

Après s'être fait remettre par le greffe du Juge de l'exécution la copie des créances produites, le créancier poursuivant dresse, sans préjudice des déclarations de créances faites en application du second alinéa de l'article R 322-12 du code des procédures civiles d'exécution (*créanciers pouvant*

faire l'objet d'un relevé de forclusion) et de l'article R 322-13 du même code (*créanciers postérieurs*), un état des créances ordonné selon leur rang, qui sera remis au greffe du Juge de l'exécution, quinze jours au moins avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable.

Article 2 - contestations des stipulations du cahier des conditions de vente

Consultable au Greffe du Juge de l'exécution, le cahier des conditions de vente peut faire l'objet de contestations par tout intéressé, sous réserve des dispositions prévues à l'article L 322-6 du code des procédures civiles d'exécution, concernant la fixation de la mise à prix à propos de laquelle le saisi peut seul intervenir.

Article 3 – Audience d'orientation

L'audience d'orientation est fixée au mardi 25 juin 2024 à 10 heures.

A cette audience d'orientation, le Juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

- vérifie que les conditions des articles L 311-2 et L 311-4 du code des procédures civiles d'exécution (*titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible de la part du créancier*) , et L 311-6 du même code (*droits sur lesquels peut porter la saisie*), du code civil sont réunies.
- statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes
- détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Toute contestation ou demande incidente doit être formée, sauf disposition contraire avant l'audience d'orientation, à moins qu'elle ne porte sur des actes de procédure postérieurs à celle-ci; dans ce dernier cas, la contestation ou la demande incidente doit être formée dans un délai de quinze jours courant à compter de la notification de l'acte.

Sauf disposition contraire, la contestation ou la demande incidente, émanant d'une partie, est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées par l'avocat de celle-ci.

Seul le saisi peut comparaître en personne à cette audience en vue de solliciter, même verbalement, l'autorisation de vente amiable de l'immeuble.

Si la contestation ou la demande ne peut être examinée à l'audience d'orientation le Greffe du Juge de l'exécution convoque les parties à une audience ultérieure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure.

Article 4 – Autorisation de vente amiable

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le Juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché, et des diligences éventuelles du débiteur.

Dans ce cas, le Juge de l'exécution

- *fixe dans son jugement le montant du prix en deça duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché, ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente.

- *Taxe les frais de poursuites à la demande du créancier poursuivant

- *fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure.

A l'audience de rappel, le Juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'afin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente.

Ce délai ne peut excéder trois mois.

Si l'autorisation de vente amiable lui a été donnée, le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. A la demande du créancier poursuivant, le débiteur doit rendre compte des démarches qu'il a accomplies. En cas de carence de sa part, le créancier poursuivant peut, à tout moment, assigner le débiteur devant le Juge aux fins de voir constater sa carence et ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée, le Juge fixant alors la date de l'audience d'adjudication qui doit se tenir dans un délai compris entre deux et quatre mois.

Vente amiable devant notaire

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation et sur justification du paiement des frais taxés (L 322-4 du code des procédures civiles d'exécution); ces derniers sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente. Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de vente.

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit, sont consignés et acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour être distribués.

Défaut de conclusion de la vente

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives et réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

Audience de rappel après vente amiable

A l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le Juge s'assure que :

- l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées
- le prix a été consigné
- l'état ordonné des créances a été dressé.

Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.

Article 5 – Vente forcée – Mise à prix

A défaut par le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le Juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le jugement déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le Juge, le créancier poursuivant, ou à défaut, tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente. A peine d'irrecevabilité constatée d'office, le créancier qui sollicite la vente, justifie du dépôt de l'état ordonné des créances dans les conditions prévues par l'article R 322-14 du code des procédures civiles d'exécution.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le Juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier

poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés, sauf décision contraire du Juge spécialement motivée.

Report de la vente

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L.722-4 du code de la consommation.

Mise à prix

A l'audience de vente forcée qui sera fixée par le Juge, l'adjudication aura lieu après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en UN seul lot et sur la mise à prix de

175.000,00 €

(CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS)

fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente

Article 6 - Enchères

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat inscrit au barreau du Tribunal Judiciaire de SOISSONS.

Ne peuvent se porter enchérisseur, ni par eux mêmes, ni par personnes interposées:

- 1) le débiteur saisi
- 2) les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure
- 3) les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé, établi conformément aux dispositions de l'article R 322-41 du code des procédures civiles d'exécution, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou du consignataire désigné dans le cahier des conditions de vente, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 €. La somme encaissée par le séquestre ou le consignataire est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire; lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

L'avocat ne peut porter des enchères que pour une seule personne.

Les enchères sont pures et simples, et chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas dans le cahier des conditions de vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article L 322-6 du code des procédures civiles d'exécution (*possibilité pour le Juge, à l'initiative du débiteur, de modifier le montant de la mise à prix fixée par le créancier poursuivant, en cas d'insuffisance manifeste du montant*)

Les enchères sont arrêtées lorsque 90 secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

Le Juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au Greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le Juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues par l'article R 322-43 du code des procédures civiles d'exécution.

Article 7 - Surenchère

Toute personne peut faire une surenchère du dixième, au moins, du prix principal de la vente (R 322-50 du code des procédures civiles d'exécution).

A peine d'irrecevabilité la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du Juge de l'exécution dans les 10 jours suivant l'adjudication. La déclaration de surenchère est irrévocable. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat qui forme la surenchère doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine

d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R 311-6 du code des procédures civiles d'exécution et du second alinéa de l'article R 322-52 du même code; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R 322-51 y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

L'audience de surenchère est fixée par le Juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de 2 à 4 mois suivant la déclaration de surenchère ; les parties en sont informées par le greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le jour de l'audience, si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

Article 8 – Paiement du prix et des frais taxés

La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire en application de l'article L 322-12 du code des procédures civiles d'exécution doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication , à peine de réitération des enchères, entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, d'ores et déjà expressément désigné comme séquestre conventionnel, et qui en délivrera reçu.

Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal depuis le jour de l'adjudication jusqu'à la consignation complète du prix.

Si le prix n'est pas versé dans le délai de quatre mois du jour de l'adjudication, le taux d'intérêts sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt à un taux fixé par le cahier des conditions de vente, ce taux ne pouvant être inférieur au taux d'intérêt servi par la Caisse des Dépôts et Consignations.

En l'espèce, le taux d'intérêt qui sera versé par le séquestre sera identique à celui versé par la Caisse des dépôts et consignations.

Les intérêts sont acquis aux créanciers, et le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Les frais de poursuite taxés sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix.

Il doit en être fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères.

Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article 9 – Paiement provisionnel

Après la publication du titre de vente, et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang figurant dans l'état ordonné des créances peut demander, par requête au juge de l'exécution, à être payé à titre provisionnel pour le principal de sa créance par le séquestre ou le consignataire.

La décision du juge de l'exécution est notifiée par le créancier de premier rang au débiteur et aux créanciers inscrits, lesquels disposent d'un délai de quinze jours pour faire opposition à cette décision.

Les intérêts, frais et accessoires de cette créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Article 10 - Réitération des enchères

Si le prix n'est pas consigné, ni les frais payés, la vente est résolue de plein droit et l'adjudicataire défaillant devra payer la différence entre son enchère et le prix de revente si celui-ci est moindre ; à défaut par l'adjudicataire de payer dans les délais prescrits le prix, les frais taxés ou les droits de mutation, 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.

Toute personne qui entend poursuivre la réitération des enchères se fait délivrer par le Greffe un certificat de carence constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés ou des droits de mutation.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire, et, le cas échéant au créancier ayant sollicité la vente, par acte d'huissier, conformément aux dispositions de l'article R 322-67 du code des procédures civiles d'exécution.

Outre les mentions prescrites pour les actes d'huissier de justice, la signification faite à l'acquéreur comporte à peine de nullité:

- *la sommation d'avoir à payer le prix, les frais taxés et les droits de mutation dans un délai de huit jours

- *le rappel des dispositions du second alinéa de l'article L 322-12 du code des procédures civiles d'exécution et des articles R 311-6, R322-56, R322-

58, R 322-68, R 322-69 et R 322-72 du code des procédures civiles d'exécution.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification.

Faute par l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication.

La nouvelle audience de vente est fixée par le Juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de signification du certificat du greffe à l'acquéreur. En cas de contestation du certificat prévu à l'article R 322-67 du même code ce délai court à compter de la date de la décision de rejet. Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R 322-39 à R 322-49 du code précité.

L'adjudicataire défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente. L'adjudicataire, à l'issue de la nouvelle adjudication, doit les frais afférents à celle-ci.

Article 11 – Transmission de propriété **Servitudes**

A – Transmission de propriété

En cas de vente amiable, sur autorisation judiciaire, l'acquéreur deviendra propriétaire à la date stipulée dans l'acte de vente. La vente amiable produit les effets d'une vente volontaire et le débiteur reste tenu des garanties légales et des obligations pesant sur le vendeur.

En cas de vente forcée, l'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant pour surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excéderait un vingtième.

La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous la surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des

droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines. L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie. L'adjudication ne confère à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

B - Servitudes

L'acquéreur, dans le cas d'une vente amiable, ou l'adjudicataire, en cas de vente forcée, qu'il y en ait, ou non déclaration, jouira des servitudes actives, et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quelles que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre aux autres à ses risques périls et fortunes, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire ni aux tiers d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

Article 12 - Entrée en jouissance

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'acquéreur entrera en jouissance à la date qui sera stipulée dans l'acte notarié de vente.

En cas de vente forcée, l'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance par la prise de possession réelle et par la perception des fruits naturels, que quinze jours après l'adjudication et, en cas de surenchère tranchée pour une autre personne que le surenchéri, le jour de l'adjudication définitive.

Si les biens saisis sont loués ou affermés ou cédés en jouissance, l'entrée en jouissance se réalisera par la perception des fruits civils venant à échéance au premier terme convenu ou au premier terme d'usage qui, selon les contrats ou les baux, suivra l'adjudication.

Concernant la situation du saisi ou de l'occupant des lieux sans droit, l'article L 322-13 du code des procédures civiles d'exécution reconnaît au jugement d'adjudication valeur de titre d'expulsion.

L'adjudicataire peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi ou 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 13 – Charges et Impôts

L' adjudicataire supportera les contributions, les primes d'assurance, les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de son entrée en jouissance.

Il pourra retenir sur les intérêts de son prix, et éventuellement, sur le prix lui-même le montant des contributions ou des charges qu'il aurait été tenu de payer à la décharge de la partie saisie et le montant des fruits civils qui auraient été perçus par la partie saisie pour un temps postérieur à l'entrée en jouissance.

Article 14 – Locations – Fermages

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyer ou à fermage et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la loi; toutes contestations avec les locataires, fermiers ou occupants, lui demeureront personnelles; toutefois ceux de ces baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront, sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés à la demande de l'adjudicataire, qui est, à cet égard, pleinement subrogé aux droits du créancier poursuivant ou des créanciers inscrits.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des conditions de vente ou dans un dire déposé trois jours avant l'adjudication. A défaut de déclaration, il en retiendra le montant sur le prix d'adjudication.

La clause ci-dessus, qui concerne les loyers payés avant leur exigibilité, ne s'applique pas aux termes des loyers qui sont stipulés payables par anticipation.

Article 15 - Assurances

L'adjudicataire, dès le prononcé de l'adjudication, devra assurer, au moins contre l'incendie, les biens adjugés, et les maintenir assurés jusqu'à complète libération de son prix.

En conséquence il devra maintenir et exécuter toutes polices d'assurance contre l'incendie, les dégâts des eaux ou de responsabilité civile contractées par la partie saisie, sauf la faculté d'en demander la résiliation, mais après

le paiement de son prix dans les termes de la loi du 13 juillet 1930, ainsi que tous abonnements aux eaux, gaz, électricité, téléphone etc qui seront ci-après indiqués, ou qui viendraient à échéance à compter de l'entrée en jouissance; il sera subrogé, par le fait même de l'adjudication à tous les droits et obligations qui y sont attachés.

En cas de sinistre, l'indemnité allouée par l'assureur appartiendra à due concurrence, aux créanciers poursuivants ou inscrits, et , éventuellement à la partie saisie, à l'effet de quoi l'adjudication en vaudra délégation et transport à leur profit.

Article 16 – Solidarité

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des conditions de vente entre tous les acquéreurs co-intéressés sur le même lot, dans les cas suivants :

- 1) si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir
- 2) si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes co-obligées ci-dessus indiquées décèderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

Article 17 – prohibition de détériorer l'immeuble

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, ni à aucune coupe de bois.

Article 18 – Frais et droits d'enregistrement

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix d'adjudication tous les droits d'enregistrement auxquels donne lieu l'adjudication.

Il sera tenu de payer également en sus du prix d'adjudication, et par priorité, dans le délai de 2 mois, tous les frais exposés pour parvenir à la vente, depuis le commandement de saisie inclus, et dont le montant sera indiqué, après taxe, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

L'adjudicataire devra payer également, en sus de son prix et dans le même délai le montant des émoluments dûs aux avocats poursuivants.

Il devra, dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive, rapporter au Greffier du Juge de l'exécution, la justification du paiement de tous les frais sus-indiqués

Article 19 – TVA

Lorsque l'immeuble vendu est soumis au régime de la TVA, celle-ci sera payée par l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication, lequel est réputé être « hors taxe ».

L'adjudicataire devra souscrire personnellement les déclarations requises dans les délais prévus et verser au Trésor public d'ordre et pour le compte du vendeur (la partie saisie) et à sa décharge, les droits découlant du régime de la TVA, compte tenu des droits éventuels à déduction de celui-ci.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute réclamation de l'administration fiscale, sauf, le cas échéant, son recours contre le saisi ; il pourra à cet effet solliciter du Receveur des impôts une quittance subrogative lors du paiement de la TVA.

Article 20 – Intérêts du prix d'adjudication

L'adjudicataire devra, dans le délai de deux mois à compter de l'adjudication définitive payer son prix pour le consigner comme il est dit à l'article 8 sous peine de réitération des enchères.

Le prix ne portera pas intérêt s'il est consigné dans le délai.

En revanche, à défaut de consignation à l'expiration de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit de l'intérêt au taux légal en vigueur jusqu'à la consignation complète du prix.

Si le prix n'est pas versé dans le délai de quatre mois du jour de l'adjudication, le taux d'intérêts sera majoré de cinq points à l'expiration de ce délai

Article 21 – Formalités après la consignation **Distribution du prix**

1 - Distribution amiable

A - En cas de créancier unique

Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L 331-1 du code des procédures civiles d'exécution, celui-ci adresse au séquestre ou au consignataire une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente. La demande de paiement doit être motivée.

Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation, et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du Greffe du Juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du Greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai d'un mois suivant la publication du titre de vente.

Le séquestre ou le consignataire procède au paiement dans le mois de la demande.

A l'expiration de ce délai, les sommes dûes portent intérêt au taux légal.

Le séquestre ou le consignataire ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article L 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Dans le délai d'un mois, le séquestre ou le consignataire informe le débiteur du montant versé au créancier, et, le cas échéant, lui remet le solde.

En cas de contestation, le Juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

B - En cas de pluralité de créanciers

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L 331-1 du code des procédures civiles d'exécution, la partie poursuivante notifie, dans les deux mois suivant la publication du titre de vente, une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du code civil.

Le décompte actualisé doit être produit, par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivant la demande qui en est faite, comme indiqué ci-dessus. A défaut pour le créancier d'adresser son décompte actualisé dans le délai imparti, il se trouve déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article R 322-7 du code des procédures civiles d'exécution ou à l'article R 322-13 du même code.

Le créancier saisissant, le créancier le plus diligent ou le débiteur, élabore le projet de distribution, le cas échéant après convocation des créanciers.

Ce projet sera notifié aux créanciers inscrits mentionnés à l'article R 332-2 du code des procédures civiles d'exécution ainsi qu'au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance . La notification a lieu conformément aux règles de notification entre avocats. L'article 652 du code de procédure civile étant applicable, elle doit comporter les mentions prescrites par l'article R 332-5 du code précité .

A défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou , à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le Juge .

Le Juge de l'exécution confère, par une ordonnance non susceptible d'appel, force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai de quinze jours prévu à l'article R 332-5 du code précité .

Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation.

Si les créanciers parties à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix, et, lorsqu'il est fait application de l'article R 331-3 du code précité, sur la mainlevée des inscriptions et publications, il est dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur. Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers .

A la requête de la partie la plus diligente, le Juge de l'exécution confère, par une ordonnance non susceptible d'appel, force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

En l'absence de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, il sera recouru à la phase judiciaire de la procédure de distribution du prix.

II - Distribution judiciaire

A défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le Juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution accompagné d'un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées, ainsi que tous documents utiles. A défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le Juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire.

Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée conformément à l'article R 311-6 (*dépôt au greffe de conclusions par un avocat*). A défaut elle est formée par assignation (*R 333-1 al 2 du code des procédures civiles d'exécution*)

Le Juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution ; le cas échéant, le Juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et privilèges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

Article 22 - Election de domicile

Domicile reste élu pour le poursuivant au cabinet de l'avocat par lui constitué dans la présente poursuite. A défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'avocat au poursuivant, dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de SOISSONS, elle aura lieu de plein droit au cabinet de l'avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations et, notamment, celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

Article 23 - Réserve générale

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves; le poursuivant décline toute responsabilité tant du point de vue de la conformité que de la contenance de la propriété.

En aucun cas le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui, l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès, à ses risques et périls, et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient

intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

Ainsi fait et dressé par Me Bertrand BACHY Avocat du créancier poursuivant

A SOISSONS

LE 26 avril 2024

Bertrand BACHY
Avocat