

CRCA REIMS4203 CS / AW
JUGE DE L'EXECUTION près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de SOISSONS

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SOISSONS (Aisne), le mardi 28 mai 2024 à 10 heures.

MISE A PRIX :

10.000 € (DIX MILLE EUROS)

* * *

POUR :

La Société CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU NORD EST, Société Coopérative de crédit à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS (51100) sous le numéro 394 157 085, dont le siège social est 25 Rue Libergier - 51100 REIMS, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'Administration et de ses membres en exercice, domicilié ès qualités audit siège,

CREANCIER POURSUIVANT

Avocat plaidant : Maître Cécile SANIAL, SELAS FIDAL

Avocat postulant : Maître Karine CORROY

CONTRE :

Monsieur , né le 20 mars 1985 à célibataire non
soumis à un pacte de solidarité civil, de nationalité Française, domicile

DEBITEUR SAISI

CLAUSES ET CONDITIONS :

- **La commune de LE CHARMEL (02) :**

Un terrain, avec les constructions ci-dessus édifiées, sis en ladite commune 6, rue des Vaches, cadastré section AC n°13, pour une contenance de 4a 15 ca,

Le terrain comprend :

- Une maison à usage d'habitation donnant sur rue
- Une dépendance en fond de cour

Emplacement du second immeuble immobilier détruit par un incendie,

Cour intérieure.

Tel que ledit bien se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, dépendances, et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exceptions ni réserves.

PROCEDURE DE SAISIE :

Saisie immobilière à l'encontre de :

Monsieur né le 20 mars 1985 à CHALONS EN CHAMPAGNE, célibataire non soumis à un pacte de solidarité civil, de nationalité Française, domicilié

Aux requête, poursuites et diligences de :

La Société CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU NORD EST, Société Coopérative de crédit à capital variable, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS (51100) sous le numéro 394 157 085, dont le siège social est 25 Rue Libergier - 51100 REIMS, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'Administration et de ses membres en exercice, domicilié ès qualités audit siège,

Ayant pour avocat plaçant, **la SELAS FIDAL**, Société d'Avocats inscrite au Barreau de REIMS (Marne), y demeurant Parc d'Affaires REIMS-CHAMPIGNY, Allée Jean-Marie AMELIN, Bâtiment B, 51370 CHAMPIGNY (Adresse postale CS 30002 – 51886 REIMS), représentée par **Maître Cécile SANIAL**,

Et pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Karine CORROY**, Avocat inscrit au Barreau de SOISSONS, y demeurant 32 avenue de Soissons, - 02400 CHATEAU-THIERRY, lequel se constitue sur la présente poursuite de saisie et au Cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

Suivant acte délivré à Steeve PERRI par la SCP CHAUVIN ASSOCIES, Commissaires de Justice associés à la Résidence de CHATEAU-THIERRY (02) le 12 février 2024

EN VERTU :

- 1) De l'expédition dûment en forme exécutoire du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de CHALONS EN CHAMPAGNE, Chambre civile 1^{ère} section, en date du 1^{er} juin 2022 signifié à Monsie le 11 août 2022, devenu définitif, ainsi qu'il en est justifié par la production d'un certificat de non-appel en date du 13 octobre 2022,
- 2) D'une hypothèque judiciaire définitive, inscrite au vu de ladite décision auprès du Service de la Publicité Foncière de LAON le 4 novembre 2022 Vol 2022 V n°5304, se substituant rétroactivement à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise le 12 juillet 2021, volume 2021 V n°2848.

Pour avoir paiement de la somme de :

Principal au titre du prêt immobilier n°00001001392 : 58 728,39 €

Intérêts sur la somme de 58.728,39 € au taux de 1,90%
du 25/06/2021 jusqu'au 24/06/2022 1 115,84 €

Capitalisation des intérêts au taux de 1,90%
du 25/06/2022 jusqu'au 31/01/2024 1 838,58 €

Capitalisation des intérêts au taux de 1,90%
du 01/02/2024 jusqu'à règlement effectif MEMOIRE

Article 700 du Code de Procédure Civile : 800,00 €

Dépens : 141,52 €

Comprenant :

- Les frais d'assignation : 55,18 €
- Le timbre de plaidoirie : 13,00 €
- Les frais de signification du jugement : 73,34 €

Débours exposés pour l'inscription d'hypothèque judiciaire
provisoire et L'hypothèque judiciaire définitive : 604,36 €

TOTAL SAUF MEMOIRE 63 228,69€

(SOIXANTE TROIS MILLE DEUX CENT VINGT HUIT EUROS ET SOIXANTE NEUF CENTIMES SAUF MEMOIRE)

- Sans préjudice de tout autre dû, notamment des frais judiciaires issus de l'exécution, et notamment :

- les frais de délivrance du commandement de payer valant saisie à hauteur de la somme de 441,24 €
+ 31 €.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

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 la Publicité Foncière de LAON (02), le 11 mars 2024, Volume 2024 S n°21.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE :

Commune de LE CHARMEL (Aisne)

Un terrain, avec les constructions ci-dessus édifiées, sis en ladite commune 6, rue des Vaches, cadastré section AC n°13, pour une contenance de 4a 15 ca,

Le terrain comprend :

- Une maison à usage d'habitation donnant sur rue
- Une dépendance en fond de cour

Emplacement du second immeuble immobilier détruit par un incendie,

Cour intérieure.

Tel que ledit bien se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, dépendances, et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exceptions ni réserves.

Etant précisé que la maison est composée de deux pièces.

Absence d'électricité et de plomberie dans toute la maison.

Absence de plancher et de plafond au niveau du 1^{er} étage.

Charpente de la toiture apparente à l'état neuf.

Le procès-verbal de description des lieux, dressé le 11 mars 2024 par Maître François CHAUVIN, Commissaire de justice associé de la SCP CHAUVIN ASSOCIES, Commissaires de justice associés à la Résidence de CHATEAU-THIERRY (Aisne) est annexé au présent cahier des conditions de vente ; document auquel il convient de se référer pour de plus amples informations.

Il a, en outre, été dressé, en conformité avec les dispositions des articles L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, les états ou constats annexés au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE :

La partie saisie est devenue propriétaire dudit bien, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte notarié en date du 22 septembre 2016, reçu par Maître Thierry COURT, Notaire à FERE EN TARDENOIS (02), publié au service de la publicité foncière de CHATEAU THIERRY le 20 octobre 2016, Volume 2016 P n°2484.

EXTRAIT CADASTRAL :

Ci-après annexé l'extrait cadastral délivré par la Direction des Services Fiscaux compétente.

CLAUSES SPECIALES :

Le procès-verbal de description des lieux, dressé le 11 mars 2024 par Maître François CHAUVIN, Commissaire de justice associé de la SCP CHAUVIN ASSOCIES à CHATEAU-THIERRY (02), est annexé au présent cahier des conditions de vente ; document auquel il convient de se référer pour de plus amples informations.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Il est joint aux présentes l'avis de dépôt de la demande de certificat d'urbanisme ainsi que le certificat de numérotage établis par la mairie de LE CHARMELE (Aisne) en date du 21 mars 2024, la réponse de la mairie s'agissant des certificats de non péril, de raccordement au tout à l'égout et de salubrité, documents auxquels il convient de se référer afin de connaître les renseignements d'urbanisme de l'immeuble, sis à LE CHARMELE (Aisne), 6 rue des Vaches.

La mairie de LE CHARMELE (Aisne) précise que le bien objet de la présente saisie immobilière dispose d'un assainissement non collectif.

A cet effet, l'acte de vente reçu par Maître Thierry COURT en date du 22 septembre 2016 rappelle que :

« Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas desservi par l'assainissement communal, et précise qu'il n'existe pas d'assainissement individuel ainsi qu'il résulte du contrôle effectué par VEOLIA, agence Aisne Sud, rue Gustave Eiffel à CHATEAU THIERRY, le 7 Juin 2016.

Il est précisé que lorsque l'immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'Etat dans le département afin d'en garantir le bon fonctionnement.

Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

En outre, l'article L 1331-8 du Code de la santé publique dispose :

"Tant que le propriétaire ne s'est pas conformé aux obligations prévues aux articles

L. 1331-1 à L. 1331-7-1, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 %."

De plus, l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des assainissements non collectif permet au service public de l'assainissement non collectif de mettre en demeure le propriétaire d'équiper l'immeuble dépourvu d'assainissement non collectif ».

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Droit de préemption urbain :

L'immeuble sis 6, rue des Vaches à LE CHARMELE (Aisne) ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain.

DOSSIER DIAGNOSTIC TECHNIQUE :

Il a été établi des dossiers de diagnostics techniques concernant l'amiante, la surface habitable, la performance énergétique, le plomb et l'électricité par la société SARL DB EXPERTISE en date du 11 mars 2024.

Il convient de se référer à ces documents qui sont annexés au cahier des conditions de vente.

Etant précisé que l'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic et que l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Etant précisé que la surface habitable totale est de 42,59 m².

AUTRES CLAUSES :

Il est joint aux présentes l'arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs dans le département de l'Aisne.

Il convient de se référer audit arrêté préfectoral pour la commune de LE CHARMELE (02).

Il est également joint le descriptif des risques, établi via le site GEORISQUES, autorisé suivant arrêté du Ministère de la Transition Ecologique en date du 9 juin 2021, édité le 28 mars 2024, précisant les inondations, séisme, risques de mouvements de terrains, retrait gonflement des argiles, radon et pollution des sols.

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 desquels ils ont été puisés.

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

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

Le cahier des conditions de vente pourra être complété jusqu'à l'audience d'adjudication par voie de dires pour donner tout renseignement d'urbanisme, technique ou autre permettant d'informer complètement les éventuels acquéreurs.

AUDIENCE D'ORIENTATION :

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 28 MAI 2024 à 10 h 00**, 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 28 MAI 2024 à 10 h 00**, 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.

VENTE FORCEE MISE A PRIX :

A défaut pour 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 Juge déterminera les modalités de visites de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

REQUISITION 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.

ABSENCE DE REQUISITION 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 331-5 du Code de la Consommation.

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication, et que la Cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le Juge de l'Exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée.

Lorsqu'une suspension des poursuites, résultant de l'application de l'article R 121-22 du Code des Procédures Civiles d'Exécution interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du Juge de l'Exécution.

A l'audience de vente forcée, qui sera en tout état de cause, fixée le Juge, l'adjudication aura lieu après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, en un lot sur la **mise à prix de 10.000 € (DIX MILLE EUROS)** fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE.

CHAPITRE Ier. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1er . - Cadre juridique :

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des Procédures Civiles d'Exécution, relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 . - Modalités 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.

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

Article 3 . - État 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 . - Prémption, substitution et droits assimilés

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

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

Article 6 . - Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7 . - Servitudes

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

CHAPITRE II. - ENCHÈRES

Article 8 . - Réception des enchères

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

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

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 . - Surenchère

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

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

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. À défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

Article 11 . - Réitération des enchères

À 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 propriété

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 . - Désignation du séquestre

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 ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 fixée 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. À défaut, il ordonne la vente forcée.

Article 15 . - Versement du prix de la vente forcée

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

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

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

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

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

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

Article 16 . - Paiement des frais de poursuites

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

Il 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-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV. - DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

Article 19 . - Délivrance et publication du jugement

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

À 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.

À cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 . - Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

- c) si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus, et pour les parties louées, selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

Article 21 . - Contributions et charges

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

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

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

Article 22 . - Titres de propriété

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 créancier 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 . - Élection de domicile

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V. - CLAUSES SPÉCIFIQUES

Article 27 . - Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 . - Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

Ainsi fait et dressé par Maître Karine CORROY
Avocat du créancier poursuivant.

À SOISSONS (02)
Le 15 AVR. 2024

M^e CORROY
Avocat
02400 CHATEAU-THIERRY

Pièces annexées au cahier des conditions de vente :

- Commandement de payer valant saisie délivré à Monsieur, e 12 février 2024
- Etat hypothécaire en date du 11 mars 2024, certifié à la date de publication du commandement valant saisie volume 2024 S n°21, complété de la demande de renseignements sommaires urgents initiale n°2023H15491 du 21 avril 2023
- Copie de l'assignation délivrée à Monsieur
- Procès-verbal de description en date du 11 mars 2024
- Dossier de diagnostics techniques en date du 11 mars 2024
- Extrait cadastral Modèle 1
- Plan cadastral
- Avis de dépôt de demande de certificat d'urbanisme de la mairie de LE CHARMELE en date du 21 mars 2024
- Certificat de numérotage de la mairie de LE CHARMELE en date du 21 mars 2021
- Réponse de la mairie de LE CHARMELE s'agissant des certificats de non péril, de raccordement au tout à l'égout et de salubrité
- Mail de la maire de LE CHARMELE s'agissant du droit de préemption urbain en date du 8 avril 2024
- Jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de CHALONS EN CHAMPAGNE en date du 1^{er} juin 2022
- Signification du jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de CHALONS EN CHAMPAGNE en date du 1^{er} juin 2022 à Monsieur en date du 11 août 2022
- Certificat de non appel en date du 13 octobre 2022

- Bordereau d'Hypothèque hypothèque judiciaire définitive, inscrite auprès du Service de la Publicité Foncière de LAON le 4 novembre 2022 Vol 2022 V n°5304, se substituant rétroactivement à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire prise le 12 juillet 2021, volume 2021 V n°2848.
- Titre de propriété – Acte notarié du 22 septembre 2016
- Arrêté préfectoral relatif à l'information du public sur les risques majeurs dans le département de l'Aisne
- Descriptif des risques établi via le site GEORISQUES, édité le 28 mars 2024