

SCP d'AVOCATS INTER BARREAUX  
HERMINE AVOCATS ASSOCIES  
12, rue Aristide Briand  
BP 40002

10001 TROYES CEDEX  
Tel : 03.25.73.31.21 - Fax : 03.25.73.57.31  
Mail : [contact@scp-hermine-avocats.com](mailto:contact@scp-hermine-avocats.com)

TRIBUNAL JUDICIAIRE  
DE TROYES

12 MARS 2024

SAUJ

Dossier : 20221395

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### Clauses et Conditions

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE de TROYES, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants ;

**Commune de CLEREY (Aube) 2 Avenue de Champagne**

*Un immeuble à usage commercial consistant en un ancien café restaurant, édifié d'un étage et d'un rez-de-chaussée sur un sous-sol et comprenant :*

*-au sous-sol : une cave,*

*-au rez-de-chaussée : une grande salle, une cuisine, une réserve, deux douches et deux WC, grange, débarras,*

*-à l'étage : un couloir de distribution, cinq chambres, une salle de bains et un wc, une cuisine,*

*Ledit immeuble figure au cadastre sous la référence section ZM n°417 lieudit « La Bauberne » d'une contenance de 07a 29ca,*

Saisis à l'encontre de :

Aux requêtes, poursuites et diligences de Monsieur Eric LAUNOY, né le 09 juillet 1962, de nationalité française, agriculteur, domicilié Ferme de Plassis 10270 FRESNOY-LE-CHATEAU,

Ayant pour Avocat constitué sur la présente poursuite de vente aux enchères publiques et ses suites, la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES représentée par Maître Christophe DROUILLY Avocat au Barreau de l'Aube, y demeurant à TROYES, 12 rue Aristide Briand - Tél. 03.25.73.31.21.

Suivant un commandement de payer valant saisie délivré à

par la SCP GROUPE 3<sup>ème</sup> acte, Huissiers et commissaires de Justice à Troyes en date du 27 décembre 2023

et commandement de payer valant saisie délivré à [REDACTED]  
**principale**, par la SCP GROUPE 3<sup>ème</sup> acte, Huissiers et commissaires de Justice à Troyes  
en date du 26 décembre 2023,

En vertu de :

-de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal d'instance de TROYES le 24 octobre 2018, signifié le 26 octobre 2018, définitif et d'une hypothèque judiciaire en date du 20.11.2018 volume 2018 V n°2499,

-de la copie exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Reims le 23 novembre 2021 rendu à la suite du jugement du Juge des contentieux de la protection du 23 octobre 2020, signifié le 3 et 7 décembre 2021, définitif.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

**Au titre des condamnations suivant jugement Tribunal d'instance du 24 octobre 2018**

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Principal                             | 19 522,60€        |
| Intérêt légal à compter du 24.10.2018 | 8 334,79€         |
| Indemnité d'occupation                | 5 000,00€         |
| Article 700 CPC                       | 100,00€           |
| Dépens                                | 553,43€           |
| <b>Sous total</b>                     | <b>33 510,82€</b> |

**Au titre des condamnations suivant arrêt de CA Reims du 23 novembre 2021**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Principal (réparations locatives et manque à gagner loyers) | 63 033,42€        |
| Dépens première instance                                    | 342,40€           |
| Indemnité frais irrépétibles de première instance           | 500,00 €          |
| Article 700 CPC   | 1 000,00€         |
| Dépens d'appel  | 554,05€           |
| Intérêts légaux à compter du 23.11.2021                     | 10 919,45€        |
| <b>Sous total</b>   | <b>76 349,32€</b> |

Intérêts légaux jusqu'à la date effective du paiement, Pour mémoire

**Total en EUR arrêté au 15/11/2023 109 860,14€**

Taux d'intérêts moratoires : 9,47% l'an

Sous réserves de tous autres dus, droits, actions, intérêts et frais de mise à exécution faits et à faire.

Ces commandements de payer valant saisie contiennent les copies et énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, soit :

1- la constitution de la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES, Avocat au Barreau de l'Aube, y demeurant à TROYES 12 rue Aristide Briand, avec élection de domicile en son Cabinet,

- 2- l'indication de la date et de la nature des titres exécutoires en vertu desquels le commandement est délivré,
- 3- le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux d'intérêts moratoires,
- 4- l'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les tiers détenteurs seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure, et l'avertissement que les tiers débiteurs doivent satisfaire à l'une des obligations énoncées à l'article 2456 du code civil, dans le délai d'un mois à compter de la délivrance du commandement,
- 5- la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale,
- 6- l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de TROYES.
- 7- l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre,
- 8- l'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution,
- 9- la sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,
- 10- l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès verbal de description de l'immeuble,
- 11- l'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes, est celui du TRIBUNAL JUDICIAIRE de TROYES dont le siège est à TROYES (Aube) 85 rue Général de Gaulle,
- 12- l'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la Loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite Loi,
- 13- l'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.331-1 du Code de la Consommation.

Ces commandements de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, ont été publiés pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de Troyes 1, le 09 janvier 2024 volume 2024 S n°3.

Ledit Service de Publicité Foncière de TROYES a délivré sur la formalité de publication du commandement de payer valant saisie, l'état hypothécaire certifié à la date du 09 janvier 2024 dont copie est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Le requérant a fait délivrer

[REDACTED] en date du 08 mars 2024 par la SCP GROUPE 3<sup>ème</sup> ACTE, huissiers et commissaires de Justice à TROYES 26 Boulevard Gambetta Villa Gaston Viardot, une assignation à comparaître à une audience d'orientation en date du 14 mai 2024 se tenant par devant Madame ou Monsieur le Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE de TROYES.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE de TROYES, après accomplissement des formalités prescrites par la Loi, le jour qui sera fixé par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques en 1 LOT, au plus offrant et dernier enchérisseur des biens et droits immobiliers désignés ainsi qu'il suit :

### **DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE**

**Commune de CLEREY (Aube) 2 Avenue de Champagne**

*Un immeuble à usage commercial consistant en un ancien café restaurant, édifié d'un étage et d'un rez-de-chaussée sur un sous-sol et comprenant :*

*-au sous-sol : une cave,*

*-au rez-de-chaussée : une grande salle, une cuisine, une réserve, deux douches et deux WC, grange, débarras,*

*-à l'étage : un couloir de distribution, cinq chambres, une salle de bains et un wc, une cuisine,*

*Ledit immeuble figure au cadastre sous la référence section ZM n°417 lieudit « La Bauberne » d'une contenance de 07a 29ca,*

Ainsi que l'immeuble s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception, ni réserve.

Le procès-verbal de description des biens et droits immobiliers saisis a été dressé par la GROUPE 3<sup>ème</sup> ACTE en date du 26 février 2024 et est annexé au présent cahier des conditions de vente.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à [REDACTED] suivant acte de donation entre vifs reçu par Maître Franck KOSMAC, notaire associé au sein de la SELARL DELAVIGNE BRUNEAU KOSMAC NOTAIRES ASSOCIES dont le siège est à BAR SUR SEINE (Aube) 9 Faubourg de Bourgogne, le 23/09/2019, publié au Service de la Publicité Foncière de TROYES, le 04/10/2019, volume 2019 P n°9951,

Ces biens et droits immobiliers appartenaient auparavant à [REDACTED] pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard DE LA HAMAYDE, notaire à BAR SUR SEINE, le 19/09/2016, publié au Service de la Publicité Foncière de TROYES, le 26/09/2016, volume 2016 P n°5541,

### **DATE D'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble a été achevé depuis plus de cinq ans.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Un certificat d'urbanisme sera annexé ultérieurement au présent cahier des conditions de vente.

### **CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le local commercial est actuellement inexploité.

L'immeuble ne semble pas être occupé.

## **CLAUSES SPECIALES**

### **TERMITES**

L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans recours ni garantie et sans prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, pour cause de présence de termites ou autres insectes xylophages et 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.

Le créancier poursuivant déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 03 de la Loi 99.471 du 8 juin 1999 et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Aucun état n'est requis pour le département de l'Aube.

En outre, il est précisé qu'un jugement d'adjudication ne constituant pas "un contrat réalisant ou constatant une vente", il a été jugé que les dispositions de l'article 8 de la Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 relative aux termites et autres insectes xylophages sont sans application.

### **LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

Le créancier poursuivant déclare que l'immeuble objet du présent cahier des conditions de vente est situé dans une zone d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le Préfet du département de l'Aube, suivant Arrêté n° 02-873 a en date du 7 mars 2002 applicable à compter du 1<sup>er</sup> mai 2002.

Cet Arrêté rend obligatoire sur l'ensemble du département de l'Aube, une expertise des risques liés au plomb pour toute mutation d'un bien immobilier à usage d'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1948.

Ce rapport n'est pas requis.

Toutefois, un jugement d'adjudication ne constituant pas un "contrat réalisant ou constatant une vente" il a été jugé que les dispositions de l'article L 32-5 du Code de la Santé Publique et les dispositions de l'Arrêté précité sont sans application. (Civ. 2<sup>ème</sup>, 3/10/2002).

L'adjudicataire reconnaît être parfaitement informé de cette situation pour avoir consulté le cahier des conditions de vente préalablement à la vente et déclare faire son affaire personnelle sans recours possible contre l'Avocat poursuivant de cette situation et notamment des travaux qui seraient rendus obligatoires.

## **SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

Le Décret 96-97 du 7 février 1996 relatif à la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 et par le décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 a imposé aux propriétaires, personnes physiques ou privées, l'obligation d'entreprendre, dans leurs immeubles, la recherche, le confinement et l'enlèvement des flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante. En application du Décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, les personnes publiques ou privées, propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 doivent produire au plus tard à la date de toute promesse de vente ou d'achat un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Toutefois, un jugement d'adjudication ne constituant pas un "contrat réalisant ou constatant une vente" il a été jugé que les dispositions du Décret précité sont sans application.

L'adjudicataire reconnaît être parfaitement informé de cette situation pour avoir consulté le cahier des charges préalablement à la vente et déclare faire son affaire personnelle sans recours possible contre l'Avocat poursuivant de cette situation et notamment des travaux qui seraient rendus obligatoires.

Un rapport de repérage des matériaux et produits amiantés a été établi par Monsieur FRIDEL du Cabinet ALIZE, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

### **PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Conformément à l'article L 271-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, dans sa rédaction issue de la Loi n° 2006-1772 du 30/12/2006, le diagnostic de performance énergétique ont été établi par Monsieur FRIDEL du Cabinet ALIZE lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente

### **ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE**

Un état est fourni par Monsieur FRIDEL du Cabinet ALIZE se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

### **ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE GAZ**

Absence d'installation gaz.

### **ETAT ERNMT**

L'état est fourni par Monsieur FRIDEL du Cabinet ALIZE se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

### **ASSAINISSEMENT**

L'immeuble est desservi par un réseau collectif.

L'acquéreur prendra acte de cette situation et en fera son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

## **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.

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

#### **Article 3 – Etat de l'immeuble**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens

des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code Civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

#### **Article 4 – Baux, locations et autres conventions**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

#### **Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

Si l'acquéreur 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.

### **Article 10 – Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance 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 – Réitération des enchères**

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 quatre 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.

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.

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 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 consignée 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 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 articles 1347 et suivants du Code civil.

#### **Article 16 – Paiement des frais de poursuites**

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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, 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 bureau des hypothèques 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 – 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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**

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 1er rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er 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 la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

### **Article 28 – Immeubles en lotissement**

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

## **Article 29 : Mise à prix - Adjudication**

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

**MISE A PRIX : 90 000,00 € (QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS)**

A défaut d'adjudication, le poursuivant est déclaré adjudicataire pour la mise à prix initiale.

Ainsi fait et dressé par l'avocat poursuivant la SCP HERMINE AVOCATS ASSOCIES  
Avocats au Barreau de l'Aube, y demeurant à TROYES 12 rue Aristide Briand Tél.  
03.25.73.31.21, ce 12 mars 2024.

Christophe DROUILLY

### Pièces Jointes :

Renseignements sur formalité de publication du commandement de payer valant saisie et antérieurs,  
Relevé de propriété,  
Procès-verbal descriptif,  
Dossier de diagnostics techniques.