

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

POUR

La société dénommée « **CHEBANCA! S.P.A.** », anciennement dénommée MICOS BANCA, Société par actions, établissement de crédit agréé en qualité de banque au capital social de 226.250.000,00 € ayant son siège social en ITALIE, Viale Luigi Bodio 37 A 20158 MILAN, identifiée sous le n° 10359360152 et immatriculée au RCS de MILAN, dont l'établissement principal en France est à LYON (69003) 19, bd Eugène Deruelle, identifiée au SIREN sous le n° 491 569 828 et immatriculée au RCS de LYON, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

Avocat poursuivant :

Maître Evelyne DUCHESNE, avocat au Barreau d'Alençon, demeurant 37-39 avenue de Quakenbrück – BP 41 – 61002 ALENCON CEDEX; Tél: 02.33.80.02.70 ; Fax: 02.33.32.18.72

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE, prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, société d'Avocats inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 6, Rue de Madrid – 75008 PARIS - Tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Toque J.130

CONTRE

ET

SAISIE IMMOBILIERE

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent lesdits biens mis en vente (selon copie exécutoire de l'acte notarié du 06 janvier 2009 contenant vente en état futur d'achèvement) situés à **BELLEME (Orne)**, Lieudit « Village du Haut Val » et figurant au cadastre de ladite commune sous les références :

Section AI n°203

Dans cet ensemble, les biens et droits immobiliers ci-après désignés (selon copie exécutoire de l'acte notarié du 06 janvier 2009 contenant vente en état futur d'achèvement) :

Lot de copropriété n°3 consistant en un appartement de type T3 au RDC+1 du bâtiment MV1,

Et les 141/10480èmes des parties communes générales.

Audience d'orientation du mercredi 18 juillet 2018 à 14h00

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE <u>Clauses et Conditions</u>

Chapitre 1^{er} – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} . – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L.311-1 à L.334-1 et R.311-1 à R.334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la procédure de saisie immobilière.

Article 2 . – Modalités de la vente

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.

Article 4. – Baux, location 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.

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 et 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 charges et 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.

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 2^{ème} – ENCHERES

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 de grande instance 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 et/ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 9 . – Garanties 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 3.000 €uros.

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.

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 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.

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 3^{ème} – 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 distribué 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, lesquels doivent inclure les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret n°60-323 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 taxables et émoluments de l'avocat poursuivant ont été réglés, 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 de l'intérêt légal sera majoré de 5 points à l'expiration du délai de 4 mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 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.

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, 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 4^{ème} - DISPOSITIONS POSTERIEURES A 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 :

- ↳ de le publier au service chargé de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- ↳ 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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 afférentes à l'exercice en cours, 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 . – Purge des inscriptions

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 1^{er} rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Article 26 . – Election de domicile

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

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

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

Chapitre 5^{ème} – CLAUSES SPECIFIQUES

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 21/07/94).

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 1^{er} juillet 2004.

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

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE <u>Procédure de saisie</u>

SAISIE IMMOBILIERE à l'encontre de :

1/
ET

2/

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

La société dénommée « **CHEBANCA! S.P.A.** », anciennement dénommée MICOS BANCA, Société par actions, établissement de crédit agréé en qualité de banque au capital social de 226.250.000,00 € ayant son siège social en ITALIE, Viale Luigi Bodio 37 A 20158 MILAN, identifiée sous le n° 10359360152 et immatriculée au RCS de MILAN, dont l'établissement principal en France est à LYON (69003) 19, bd Eugène Deruelle, identifiée au SIREN sous le n° 491 569 828 et immatriculée au RCS de LYON, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

Maître Evelynne DUCHESNE, avocat au Barreau d'Alençon, demeurant 37-39 avenue de Quakenbrück – BP 41 – 61002 ALENCON CEDEX; Tél: 02.33.80.02.70 ; Fax: 02.33.32.18.72

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE, prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, société d'Avocats inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 6, Rue de Madrid – 75008 PARIS - Tél: 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Toque J.130.

Suivant commandements de payer valant saisie immobilière délivrés par le ministère de Maître Béatrice DUQUERROY, Huissier de justice à PARIS (75) le 21 décembre 2017,

Etant ici observé que ces actes ont été remis à Monsieur et Madame selon les modalités de signification des actes à l'étranger sur le fondement de l'article 684 du Code de Procédure Civile et du Règlement CE n°1393/2007 du Conseil du 13 novembre 2007 relatif à la signification et la notification dans les Etats membres des actes judiciaires et extrajudiciaires en matière civile et commerciale.

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 06 janvier 2009 par Maître Lionel PERRIN, Notaire à BOLLENE (84), avec la participation de Maître CABOURDIN, notaire à CLUSES (74), contenant prêt de 164.000 € consenti par la société CHEBANCA ! SPA à Monsieur et Madame son épouse,

Et EN EXÉCUTION DE :

Une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au Bureau de la Conservation des Hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE (devenu aujourd'hui « *Service de la publicité foncière d'ALENCON N°4* ») le 20 février 2009, sous les références Volume 2009 V n°139,

Pour obtenir paiement de la somme, sauf MEMOIRE, de **177.418,63 €**, arrêtée au 17 octobre 2017, outre intérêts au taux conventionnel de 0,884%, et se décomposant comme suit :

- Montant des échéances impayées au 08/12/2016.....	630,45 €
- Capital rendu exigible au 08/12/2016.....	164.000,00 €
- Intérêts sur capital au taux de 0,884 % l'an du 08/12/2016 au 17/10/2017.....	1.211,18 €
- Intérêts au taux de 0,884 % l'an postérieurs au 17/10/2017 et jusqu'à parfait paiement	MÉMOIRE
- Frais d'impayés.....	62,00 €
- Frais annuels de gestion.....	35,00 €
- Indemnité d'exigibilité de 7%.....	11.480,00 €
- Autres sommes.....	MÉMOIRE
Total Sauf Mémoire dû au 17 octobre 2017	177.418,63 €

(cent soixante-dix-sept mille quatre cent dix-huit euros et soixante-trois centimes)

Plus le coût des commandements et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Les commandements délivrés satisfont aux exigences posées par les articles R.321-1 à R.321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contiennent l'ensemble des mentions prescrites par la loi ;

Ces commandements de payer valant saisie n'ayant pas reçu satisfaction, ont été publiés pour valoir saisie auprès des Services de la publicité foncière d'ALENCON N°4, le 16 février 2018, sous les références, volume 2018 S n°06 et volume 2018 S n°07.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent lesdits biens mis en vente (selon copie exécutoire de l'acte notarié du 06 janvier 2009 contenant vente en état futur d'achèvement) situés à BELLEME (Orne), Lieudit « Village du Haut Val » et figurant au cadastre de ladite commune sous les références :

Section	N°	Lieudit	Contenance cadastrale
AI	199	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 00a63ca
AI	200	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 02a 89ca
AI	127	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 01a27ca
AI	129	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 00a23ca
AI	130	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 03a97ca
AI	134	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 03a27ca
AI	135	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 03a58ca
AI	137	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 02a28ca
AI	141	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 01a00ca
AI	142	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 00a50ca
AI	148	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 00a80ca
AI	164	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 17a24ca
AI	181	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 01a31ca
AI	182	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 03a09ca
AI	183	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 06a00ca
AI	184	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 01a03ca
AI	185	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 03a22ca
AI	186	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 00a33ca
AI	187	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 05a04ca
AI	188	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 03a81ca
AI	196	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 00a78ca
AI	197	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 01a89ca
AI	198	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 00a 17ca
AI	193	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 05a37ca
AI	195	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 09a46ca
AI	140	VILLAGE DU HAUT VAL	00ha 00a16ca
Soit, une contenance totale de:			00ha 79a32ca

Etant ici indiqué que selon procès-verbal du cadastre n°334 F du 31/05/2011 publié le 07/06/2011 au Service de la publicité foncière d'ALENCON n°4 sous les références 2011 P 1566 l'ensemble des parcelles visées ci-dessus ont été réunies pour former la **nouvelle assise de copropriété cadastrée Section AI n°203**.

Ledit procès-verbal du cadastre a fait l'objet d'une correction de formalité publiée le 31/05/2012 sous les références 2012 D 2337.

DESCRIPTION

L'immeuble, ci-dessus désigné, comprend 19 bâtiments, savoir :

- Bâtiments MV 1et MV2 élevés sur un sous-sol commun d'un rez-de-chaussée, de deux niveaux avec comble au-dessus pour le MV1 et d'un rez-de-chaussée, d'un étage avec comble au-dessus pour le MV2
- Bâtiment MV3 élevé sur rez-de-chaussée avec comble au-dessus
- Bâtiment MV4 élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée
- Bâtiments MV5, MV6 et MV7 élevés sur un sous-sol commun d'un rez-de-chaussée avec comble au-dessus pour chacun d'entre eux
- Bâtiment MV8 élevé sur un sous-sol d'un rez-de-chaussée avec comble au-dessus
- Bâtiment MV9 élevé sur rez-de-chaussée d'un étage avec comble au-dessus
- Bâtiment MA10 élevé sur rez-de-chaussée avec comble au-dessus
- Bâtiment MA11élevé sur rez-de-chaussée d'un étage avec comble au-dessus
- Bâtiment MI13 élevé sur un sous-sol d'un rez-de-chaussée avec comble au-dessus

- Bâtiments MP14, MP15 et MP16 élevés sur un sous-sol commun sur rez-de-chaussée avec comble au-dessus pour chacun d'entre eux.
 - Bâtiment MP17 élevé sur rez-de-chaussée avec comble au-dessus
 - Bâtiments MV18, MV19 et MV20 élevés un sous-sol commun d'un rez-de-chaussée, d'un étage avec comble au-dessus pour chacun d'entre eux.
- La partie non construite de l'immeuble sera aménagée en espaces verts, voies de circulation pour piétons et véhicules.

Dans cet ensemble, les biens et droits immobiliers ci-après désignés (selon copie exécutoire de l'acte notarié du 06 janvier 2009 contenant vente en état futur d'achèvement) :

Lot de copropriété n°3 consistant en un appartement au RDC+1 du bâtiment MV1, portant n°3 sur le plan N°6 – RDC+1, comprenant :

Une entrée, un séjour, un coin cuisine, une 1^{ère} chambre avec salle de bains/WC, une 2nde chambre avec salle de bains/WC

Et les 141/10480èmes des parties communes générales.

Tel que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-dessous énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître PERRIN, notaire à BOLLENE (84), le 19/09/2007, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE (devenu aujourd'hui « *Service de la publicité foncière d'ALENCON N°4* ») le 08/11/2007 sous les références volume 2007 P 3506.

Cet état descriptif de division a fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre reçue le 29/11/2007 par Maître PERRIN, notaire à BOLLENE (84), et publiée le 10/12/2007 sous les références volume 2007 P 3897.

Ledit état descriptif de division a également fait l'objet :

- d'un modificatif reçu le 28/11/2008 par Maître PERRIN, notaire à BOLLENE (84), publié le 21/01/2009 sous les références volume 2009 P 203 ;
- d'un modificatif reçu le 19/07/2010 par Maître BARNIER, notaire à BELLEME (61), publié le 23/08/2010 sous les références volume 2010 P 2032.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Le procès-verbal de description des lieux, dressé le 21 février 2018 par le ministère de Maître Guillaume DELACROIX, Huissier de justice à L'AIGLE (61), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats annexés au procès-verbal descriptif lui-même annexé au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- **Diagnostic de performance énergétique**
- **Attestation de surface privative (loi Carrez) et attestation de surface**
- **Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols**

ORIGINE DE PROPRIETE

Les droits et biens immobiliers appartiennent à Monsieur et Madame Christine, pour les avoir acquis aux termes d'un acte notarié reçu le 06 janvier 2009 par Maître PERRIN, Notaire à BOLLENE (84), avec la participation de Maître CABOURDIN, notaire à CLUSES (74), dont une copie authentique a été publiée au Bureau de la Conservation des Hypothèques de MORTAGNE AU PERCHE (devenu aujourd'hui « *Service de la publicité foncière d'ALENCON N°4* ») le 20 février 2009, sous les références Volume 2009 P n°638.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer à l'acte de vente.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Les débiteurs ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance d'ALENCON en vue de l'audience du

mercredi 18 juillet 2018 à 14h00

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le commandement de payer valant saisie a été régulièrement dénoncé aux créanciers inscrits, la dénonciation comportant les mentions prescrites par l'article R.322-7 du même code valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance d'ALENCON, le

mercredi 18 juillet 2018 à 14h00

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.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie des deux expéditions de l'assignation délivrée aux débiteurs,
- ↳ La copie des deux expéditions du commandement de payer valant saisie immobilière,
- ↳ L'état hypothécaire,
- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi, dont notamment les diagnostics immobiliers et le bail commercial en cours,
- ↳ la matrice cadastrale,
- ↳ Le titre de propriété.

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour les débiteurs 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 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.

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

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Consumm, art. L.331-5 § 2).

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 d'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 par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en

UN SEUL LOT
SUR LA MISE A PRIX DE 15.000 € (quinze mille euros).

Fixée par le poursuivant outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

URBANISME

Il ressort de l'acte de vente du 06 janvier 2009, ci-après annexé que l'immeuble, objet de la saisie immobilière, est dans la situation suivante :

Droit de préemption urbain

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un immeuble à construire, et ce en application du " b " de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme.

Il est précisé, par ailleurs, que le dossier d'urbanisme sera annexé par voie de dires au présent cahier des conditions de la vente après que le jugement d'orientation ordonnant la vente forcée soit rendu.

SERVITUDES

Il ressort de l'acte de vente du 06 janvier 2009, ci-après annexé, que :

B/ - Servitudes :

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, pouvant grever **l'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement sus-relatées ou pouvant résulter des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

CLAUSES SPECIFIQUES

OCCUPATION DES LIEUX

Aux termes du procès-verbal descriptif établi par Guillaume DELACROIX, huissier, en date du 21 février 2018 susvisé et auquel il convient de se référer :

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 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 tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Ainsi fait et dressé par **Maître Evelynne DUCHESNE**, avocat au Barreau d'Alençon

A ALENCON
Le