

SOCIETE D'AVOCATS
J.DELAFOND - P.LECHARTRE - E.GILET
103 Résidence d'Argencé
CS 400 65 - 53102 MAYENNE CEDEX
Tél : 02.43.04.36.98
Fax : 02.43.32.05.83
Email : delafond.lechartre.gilet@avocatline.com

DOSSIER : INTERFIMO / [REDACTED] [REDACTED]

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE de LAVAL (Mayenne)

REPUBLIQUE FRANÇAISE. AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

AUDIENCE d'ORIENTATION du JUGE de l'EXECUTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE de
LAVAL (MAYENNE) du **LUNDI 5 DECEMBRE 2022 à 9h15**

Clauses et conditions

Auxquelles seront adjugés en l'audience de vente du Juge de l'exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE de LAVAL au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

DESIGNATION DU BIEN SAISI

A ERNEE (53 - MAYENNE) - 28 rue Amiral Courbet

Une maison d'habitation construite en pierres, couverte en ardoises

Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, W.C., séjour

Au 1^{er} étage : palier et couloir de distribution, 3 chambres, salle de bains, rangement

Grenier et 1 pièce au-dessus

figurant au cadastre Section AO numéro 155, d'une surface habitable totale de 101,40m²

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve étant ici précisé que le bien est actuellement inoccupé.

[REDACTED], né le [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

aux requêtes poursuites et diligences de :

La société INTERFIMO, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 93.832.000 euros, Société Financière agréée fonctionnant sous le Régime du Cautionnement Mutuel, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 702 010 513, dont le siège social est sis 75007 PARIS, Maison des Professions Libérales, 46 Bd de la Tour-Maubourg, représentée par son Président du Directoire, domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Patrice LECHARTRE de la SCP DELAFOND-LECHARTRE-GILET, Avocats au barreau de LAVAL demeurant à MAYENNE 103 Résidence d'Argencé et ayant un Cabinet secondaire à LAVAL, 6 Rue du Marchis (Tél. : 02.43.04.36.98 - Fax : 02.43.32.05.83 - email : D.lechartre@avocatline.com), lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement de la SELARL ADVENTHUIS, huissiers de justice, 3 avenue du Général de Gaulle à 79200 PARTHENAY, en date du 21 juin 2022.

En vertu et pour l'exécution de :

- De la GROSSE en FORME EXECUTOIRE d'un jugement contradictoire en premier ressort rendu le 26 JANVIER 2021 par le TRIBUNAL DE COMMERCE DE NIORT, et devenu définitif (certificat de non-appel délivré le 23 AVRIL 2021 par la Cour d'Appel de POITIERS)

pour avoir paiement de la somme de :

Suivant détail ci-après :

- Principal	51.019,80 €
- Intérêt au taux de 5,25% du 11/01/2020 au 10/01/2021	2.685,88 €
- Principal capitalisé au 11/01/2021	53.705,68 €
- Intérêt au taux de 5,25% du 11/01/2021 au 10/01/2022	2.819,55 €
- Principal capitalisé au 11/01/2022	56.525,23 €
- Intérêt au taux de 5,25% du 11/01/2022 au 13/04/2022	756,12 €
- Article 700 du CPC	500,00 €
- Frais répétables	894,35 €
- intérêts dus depuis le 14 avril 2022 au taux de 5,25 % l'an.....	MEMOIRE
TOTAL RESTANT DU sauf MEMOIRE	<u>58.675,70 €</u>

Soit la somme de **58.675,70 € sauf MEMOIRE (compte arrêté au 14/04/2022)**, montant de la créance totale due en principal, intérêts et accessoires.

Le coût du commandement 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.

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'Article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

- 1) La constitution de Maître Patrice LECHARTRE, de la SCP DELAFOND LECHARTRE GILET, Avocat au Barreau de LAVAL, y demeurant en cette qualité 103 Résidence d'Argencé 53102 MAYENNE CEDEX, et ayant un Cabinet secondaire à LAVAL (53000) 6 Rue du Marchis pour **la société INTERFIMO**, avec élection de domicile en son Cabinet ;
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des 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 à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 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 publicité de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de LAVAL.
- 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 LAVAL siégeant au Palais de Justice de ladite ville - 13 Place St Tugal 53000 LAVAL ;
- 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°2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite Loi ;

13) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par les articles L.712-1 et suivants et R712-1 et suivants du Code de la Consommation ;

14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à la personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers, le délai de sommation prévu au 4^{ème} est porté à un mois.

Les mentions prévues au présent Article sont prescrites à peine de nullité. Toutefois, la nullité n'est pas encourue au motif que les sommes réclamées sont supérieures à celles qui sont dues au créancier.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Bureau du Service de Publicité Foncière de LAVAL 1 le 11 août 2022 sous les références sages 5304P01 volume S2022 n°19.

Le Service de publicité foncière de LAVAL 1 a délivré le 12 août 2022 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

De même et par exploit en date du 3 OCTOBRE 2022 délivré par la SELARL ADVENTHUIS, huissiers de justice à PARTHENAY, la société INTERFIMO a fait délivrer à Monsieur [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de LAVAL pour le lundi 5 DECEMBRE 2022 à 9h15.

DESIGNATION DU BIEN SAISI

A ERNEE (53 - MAYENNE) - 28 rue Amiral Courbet

Une maison d'habitation construite en pierres, couverte en ardoises

Au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, W.C., séjour

Au 1^{er} étage : palier et couloir de distribution, 3 chambres, salle de bains, rangement

Grenier et 1 pièce au-dessus

figurant au cadastre Section AO numéro 155, d'une surface habitable totale de 101,40m²

Tel au surplus que ledit immeuble qui précède, existe, s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve, étant ici précisé que le bien est actuellement inoccupé.

Selon acte en date du 16 août 2022, la SCP STEYAERT-BODET-STEYAERT-MAURICE-PARDIEU, huissiers de justice à MAYENNE, a procédé à un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée le 7 MARS 2022 par le Centre des Impôts fonciers de LAVAL.

RENSEIGNEMENTS SUR LA DATE d'ACHEVEMENT

des immeubles récemment construits (C.G.I. Ann. II, Article 258)

La date de construction du bien immobilier est antérieure à 1949.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble saisi appartient à **Monsieur ██████████ ██████████ Philippe Jacky**, né le 23 novembre 1967 à SAINT-BRIEUX (Côtes d'Armor), de nationalité française, célibataire, agent général en assurance, demeurant 17 rue Honoré de Balzac à 79200 PARTHENAY, étant précisé que la partie saisie est devenue propriétaire suivant acte établi par Maître FRITZINGER Sophie, notaire associé à ERNEE, publié au SPF sous les références 5304P03 - 2007P2834.

L'ORIGINE de propriété qui précède est donnée par le poursuivant à titre de renseignement et sans aucune garantie.

I - CLAUSES SPECIALES

A/ VENTE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIETE

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (Article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et le cas échéant, le mandataire commun si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes, ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu par l'Article 20 de la Loi du 10 JUILLET 1965 (modifié par la Loi 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'Avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'Avocat ayant poursuivi la vente.

Loi Carrez

Conformément aux termes de la Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 mai 1997 et selon mesures établies par la société ARLIANE DIAGNOSTIC IMMOBILIER à CHANGE, la surface habitable totale est de 101,40m² et la surface au sol totale de 162,38m².

A défaut, un dire sera ultérieurement annexé au cahier des conditions de vente.

B/ RENSEIGNEMENTS d'URBANISME

Compte tenu de la rigueur des délais de la procédure de saisie immobilière, difficilement compatible avec les délais de délivrance des renseignements d'urbanisme, tout enchérisseur devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles de l'urbanisme.

C/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'Article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique, rédigé par la société ARLIANE DIAGNOSTIC IMMOBILIER à CHANGE.

D/AUTRES CLAUSES

Les biens mis en vente sont inoccupés et non meublés.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

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

II - AUDIENCE D'ORIENTATION MISE A PRIX - ADJUDICATION

L'audience d'orientation aura lieu le : **LUNDI 5 DECEMBRE 2022 à 9h15.**

Conformément aux dispositions de l'Article R 322-15 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article R 322-15 :

A l'audience d'orientation, le Juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des Articles 2191 et 2193 du Code Civil sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

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

L'adjudication aura lieu en UN LOT pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

40.000 € (QUARANTE MILLE EUROS)

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

III - DISPOSITIONS COMMUNES AUX VENTES SUR SAISIE IMMOBILIERE

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

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Annexe à l'Article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'Avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil National du 12.12.2008, Publiée par Décision du 24-04-2009- JO : 12 mai 2009,
Modifiée lors de l'Assemblée Générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012,
Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du 13.02.2019 - JO : 7 mars 2019

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente forcée d'un bien immobilier, ordonnée par le Juge de l'exécution.

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

Néanmoins, 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 R.322-20 et suivants du Code des Procédures Civiles d Exécution.

ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, 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 lesdites 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 en 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, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, pour le temps qui reste 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 du créancier pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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

Article 5 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura donc 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 quoi ce soit.

CHAPITRE II - ENCHERES

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le Ministère d'un avocat postulant près le TRIBUNAL JUDICIAIRE de UXVAL ;

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 ;

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

ARTICLE 9 - GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'Article 13, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €.

La caution ou / et 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 - SURENCHERE :

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente.

A peine d'irrecevabilité, 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, et déposée au Greffe du Juge de l'exécution.

Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'Avocat atteste s'être fait remettre de son mandant une caution irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

La déclaration de surenchère 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 - REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée ;

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'Article L 322—12 du CPCE.

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 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément à l'Article L 313-3 du CODE MONETAIRE ET FINANCIER.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répartition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 12- TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication 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 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'exécution seront consignés entre les mains du Bâtonnier Séquestre de l'Ordre des Avocats du Barreau de LAVAL, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué entre les créanciers visés à l'Article L 331-1 DU CPCE

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 AMIALE 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. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 - VENTE FORCEE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'Article L 313-3 du CODE MONETAIRE ET FINANCIER.

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

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

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET EMOLUMENTS

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais 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, 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 SOLIDIAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

- a) de le publier au 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 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location ou de toute 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.

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 l'entrée en jouissance.

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

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24- PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang, figurant dans l'état ordonné des créances, pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au séquestre ou au consignataire désigné, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'Avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec accusé 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.

IV - RETRIBUTION DE LA PERSONNE CHARGEE DE LA DISTRIBUTION DU PRIX

La rétribution de l'Avocat poursuivant la distribution du prix sera prélevée sur les fonds à répartir.

L'Article R.331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution précise que :

« La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la requête du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur ».

L'Article R 331-2 du même Code dispose que :

« Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres ».

Dans le cadre du présent dossier, il est convenu qu'en complément des dépens, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'Avocat de la partie poursuivant la distribution du prix aura droit à un honoraire pour toutes les diligences qui lui incombent, en vertu des Articles 107 et suivants du décret susvisé.

I - LES DEPENS :

Conformément à l'Article 695 du Code de Procédure Civile, les dépens comprennent :

« 1°) Les droits, taxes, redevances ou émoluments perçus par les secrétariats des juridictions ou l'administration des impôts à l'exception des droits, taxes, et pénalités éventuellement dus sur les actes et titres produits à l'appui des prétentions des parties ;

2°) Les frais de traduction des actes lorsque celle-ci est rendue nécessaire par la Loi ou par un engagement international ;

3°) Les indemnités des témoins ;

4°) La rémunération des techniciens ;

5°) Les débours tarifés ;

6°) Les émoluments des officiers publics ou ministériels ;

7°) La rémunération des Avocats dans la mesure où elle est réglementée y compris les droits de plaidoirie ;

8°) Les frais occasionnés par la notification d'un acte à l'étranger ;

9°) Les frais d'interprétariat et de traduction rendus nécessaires par les mesures d'instruction effectuées à l'étranger à la demande des juridictions dans le cadre du règlement (CE) n°1206/2001 du Conseil du 28 mai 2001 relatif à la coopération entre les juridictions des Etats membres dans le domaine de l'obtention des preuves en matière civile et commerciale ».

En ce qui concerne la rémunération tarifée des Avocats visée au 7^{ème}, elle comprend notamment, dans la procédure de distribution du prix de vente d'un immeuble, les émoluments prévus aux Articles 47 à 54 du décret n°60-223 du 2 avril 1960 dans sa version actuellement en vigueur.

Ainsi sera dû :

- Un émolument à l'Avocat poursuivant la distribution du prix, conformément à l'Article R.322-13 DU Code des Procédures Civiles d'Exécution ;
- Un émolument à l'Avocat de chaque créancier poursuivant, conformément aux Articles R.322-13 et R.322-14 du Code précité ;
- Un émolument à l'Avocat ayant opéré la libération du prix, conformément à l'Article R.322-21 du Code précité

Les autres dispositions dudit décret sont également applicables à la distribution du prix à intervenir à l'issue de la présente procédure.

II - LES HONORAIRES :

L'Avocat en charge de la procédure de distribution percevra un honoraire librement fixé.

La rétribution de l'Avocat poursuivant la distribution du prix, au titre des honoraires, sera prélevée par priorité sur les fonds à répartir et imputée au marc l'euro.

Ainsi fait et dressé par la SCP DELAFOND-LECHARTRE-GILET, avocat poursuivant.

A LAVAL, le

VENNCHT

**SOCIETE D'AVOCATS
J.DELAFOND - P.LECHARTRE - E. GILET**

103 Résidence d'Argencé
CS 400 65 - 53102 MAYENNE CEDEX
Tél : 02.43.04.36.98
Fax : 02.43.32.05.83

**DOSSIER : INTERFIMO / [REDACTED] [REDACTED]
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA VAL
AUDIENCED'ORIENTATION - JEX du LUNDI5DECEMBRE2022 à 9 H15**

ACTE DE DEPOT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX

le

Au greffe du TRIBUNAL JUDICIAIRE de LAVAL (MAYENNE)

A COMPARU MAITRE LECHARTRE de la SCP DELAFOND-LECHARTRE-GILET, Avocats au Barreau de LAVAL, demeurant à MAYENNE 103, rue d'ARGENCE.

LEQUEL a déposé le cahier des CONDITIONS DE VENTE auxquels sont joints la copie de l'assignation délivrée au débiteur pour comparaître à l'audience du juge de l'exécution

du lundi 5 DECEMBRE 2022 à 9 h 15 et l'état hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, conformément aux dispositions de l'Article 44 du décret numéro 2006-936 du 27 juillet 2006 concernant la procédure de saisie immobilière engagée à la requête de la société INTERFIMO ;

Procédure diligentée à l'encontre de **Monsieur [REDACTED] Philippe Jacky [REDACTED]**, né le 23 novembre 1967 à SAINT-BRIEUX (Côtes d'Armor), de nationalité française, célibataire, agent général en assurance, demeurant 3 allée Eugène Ionesco à 79200 PARTHENAY,

dont acte a été signé par ledit avocat et par NOUS, Greffier, après lecture.