

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à toute vente immobilière faite à la Barre du Tribunal Judiciaire de LISIEUX ; les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils sont tenus de le respecter.

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LISIEUX, siégeant au Palais de Justice de ladite ville (Pôle de l'exécution), au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants (v. également le paragraphe « Désignation des biens saisis ») :

EN UN SEUL LOT DE VENTE

Sur la commune de Deauville (14800), 47 rue Jean Mermoz à l'angle de la rue Robert Fosserier pour l'immeuble 1 cadastré AE 48 et AE 188, et 49 rue Jean Mermoz pour l'immeuble 2 cadastré AE 46 et AE 187, ainsi désignés :

Immeuble 1 :

Une villa à usage d'habitation et ses dépendances, construite en briques avec soubassement en pierres, couverte en ardoises, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une entrée, un salon avec cheminée, séjour, un autre salon et cuisine, bureau.
- Au premier étage : une grande chambre avec cheminée, une salle de bains, water-closets, dressing, un boudoir, deux autres chambres et une salle de bains avec water-closets.
- Au deuxième étage, une entrée, quatre chambres et deux salles de bains avec water-closets,
- Sous-sol sous toute la maison comprenant : lingerie, ancienne cuisine, chaufferie, caves et remise.
- Jardin autour.

Immeuble 2 :

Une maison à usage d'habitation couverte en tuiles, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, salle de bains avec water-closets, cuisine.
- A l'étage : trois chambres, salle de bains, water-closets.
- Courette, jardin, garage.

QUALITE DES PARTIES :

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ société anonyme au capital de 37.902.080 €, dont le siège social est situé 7 place Vendôme 75001 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro ■■■ ■■■ ■■■ prise en la personne de son président du directoire domicilié ès-qualité audit siège

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Xavier GRIFFITHS (SAS GRIFFITHS DUTEIL ASSOCIES), avocat au barreau de Lisieux exerçant 1 rue des Mathurins 14100 Lisieux - Tel. : 06.08.95.98.11 ; Mail : xg@avogriff.com

Lequel est constitué ès-qualités d'avocat sur la présente procédure et ses suites.

CONTRE :

La ■ ■ ■ société civile immobilière dont le siège social est à Boulogne Billancourt (92), 22 avenue Robert Schuman, inscrite au RCS de Nanterre sous le n° ■■■■■ prise en la personne de son gérant,

FAITS & ACTES DE LA PROCEDURE

*** EN VERTU DE :**

Un acte notarié contenant prêt et affectation hypothécaire du 27 janvier 2021, passé par-devant Maître Maître Izumi Chauveau de Vallat, notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité « Chauveau de Vallat & Associés Notaires » dont le siège est à Chilly Mazarin (Essonne), 36 avenue Mazarin, pour un prêt d'un montant en principal de 3.900.000 € garanti par :

- Une hypothèque conventionnelle de premier rang du 27 janvier 2021 publiée au Service de la Publicité Foncière de Pont l'Évêque 1, le 1er mars 2021, Volume 2021V n°421, suivie d'une reprise pour ordre du 27 janvier 2021, publiée au service de la publicité foncière de Pont l'Évêque 1 le 15 octobre 2021, Volume 2021D n° 9002,

Renouvelée le 9 janvier 2023 et publiée au service de la publicité foncière de Caen 1 le 12 janvier 2023, Volume 2023V n° 431

Renouvelée le 22 novembre 2023 et publiée au service de la publicité foncière de Caen 1 le 28 novembre 2023 sous le numéro 1404P01 2023V10379

Renouvelée le 17 juin 2024 et publiée au service de la publicité foncière de Caen 1 le 27 juin 2024 sous le numéro 1404P01 2024V n° 4556.

La poursuivante a, suivant acte de Me Marine Blanchet, membre de la SCP Abrahmi-Blanchet-Lallemand, Huissiers de Justice Associés à Paris, en date du 3 octobre 2024, fait commandement à la partie saisie d'avoir à lui payer dans le délai de huit (8) jours la somme **de 3.022.892,54 € (trois millions vingt-deux mille huit cent quatre-vingt-douze euros et cinquante-quatre centimes).**

Suivant décompte ci-après arrêté au 30 juin 2024 :

Paris, le 30 juin 2024

DECOMPTE DE CREANCE

Nous faisons référence à l'acte de prêt conclu le 27 janvier 2021 aux termes duquel nous avons mis à la disposition de la [REDACTED] 460 995 RCS Paris), un prêt d'un montant total en principal de trois millions neuf cent mille euros (3.900.000,00 €).

Au **30/06/2024**, le montant total de la créance s'élève à la somme de **3 022 892.54 €** détaillée comme suit :

Montant en principal et intérêts arrêtés au 26 janvier 2023 et reconnu comme dû par la [REDACTED] aux termes d'un protocole signé en date du 13 février 2023	: 2 699 044.08 €
Intérêts de retard au taux contractuel (Euribor 3 mois + 200 points de base) majorés de 300 points et cours du 27 janvier 2023 au 30 juin 2024	: 321 048.66 €
Frais de prorogation garantie hypothécaire	: 2 800.00 €
Total dû au 30/06/2024	: 3 022 892.54 €

SwissLife Banque Privée



Bruno Martinez
Directeur des Engagements



Frédéric Jouve
Responsable Middle Office Crédit

Modèle (v.01) - 03/2023 - Les documents composant le dossier sont à la disposition de votre conseiller. Toute réimpression est formellement interdite.



SwissLife Banque Privée - Siège social : 7, place Vendôme - 75001 Paris - banqueprivée.swisslife.fr
SA au capital social de 37 902 980 € - 382 490 001 RCS Paris - Code d'établissement bancaire n° 11 238 01
Code APE 6419Z - TVA intracommunautaire : FR75382490001 - N° ORIAS : 06040222

Intérêts ultérieurs

(mémoire)

SOIT TOTAL SAUF MEMOIRE

3.022.892,54 €

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

Sous réserve de meilleure liquidation et tous autres dus.

Ce commandement de payer vaut saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des Procédures Civiles d'exécution, c'est-à-dire :

1° La constitution de Maître Xavier GRIFFITHS (SAS GRIFFITHS DUTEIL ASSOCIES), avocat au barreau de Lisieux exerçant 1 rue des Mathurins 14100 Lisieux
Tel. : 06.08.95.98.11 ; Mail : xg@avogriff.com

Avec élection de domicile en son cabinet ;

2° L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel les commandements ont été délivrés ;

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 les débiteurs doivent payer ces sommes dans un délai de huit (8) jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés 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, avec une copie de l'extrait cadastral modèle 1 ;

6° L'indication que les commandements valent saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification des actes et à l'égard des tiers à compter de la publication de ceux-ci au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1 ;

7° L'indication que les commandements valent saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres ;

8° L'indication que les débiteurs gardent 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 du 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 LISIEUX (pôle de l'exécution), sis 11 rue d'Orival 14107 Lisieux ;

12° L'indication que les débiteurs qui en font préalablement la demande peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'ils remplissent 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 cette loi ;

13° L'indication, si les débiteurs sont des personnes physiques, que s'ils s'estiment en situation de surendettement, ils ont la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par les articles L712-4 et R712-1 du Code de la Consommation.

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, les commandements visent l'acte de transmission à moins que les débiteurs n'en aient été régulièrement avisés au préalable.

* La partie saisie n'ayant pas satisfait au commandement, celui-ci a été publié le 29 octobre 2024 auprès du Bureau du Service de la Publicité Foncière de Caen 1 sous les références 1404P01 **S00066**.

* Le bureau du Service de la Publicité Foncière de CAEN 1 a délivré l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

* De même, la SCP LEROY-BLAIS, Huissiers de Justice Associés à Trouville Sur Mer, a signifié à la SCI une assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Madame, Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Lisieux, qui se tient 11 rue d'Orival 14107 à Lisieux, pour **le 26 JUIN 2025**.

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Lisieux, en **UN SEUL LOT** des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'étendent, se poursuivent, se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué, savoir :

Immeuble 1

A Deauville (14800), 47 rue Jean Mermoz, à l'angle de la rue Robert Fosserier,

Une villa à usage d'habitation et ses dépendances, construite en briques avec soubassement en pierres, couverte en ardoises, comprenant :

Au rez-de-chaussée : une entrée, un salon avec cheminée, séjour, un autre salon et cuisine, bureau.

Au premier étage : une grande chambre avec cheminée, une salle de bains, water-closets, dressing, un boudoir, deux autres chambres et une salle de bains avec water-closets.

Au deuxième étage, une entrée, quatre chambres et deux salles de bains avec water-closets,

Sous-sol sous toute la maison comprenant : lingerie, ancienne cuisine, chaufferie, caves et remise.

Jardin autour.

Villa nommée autrefois « Les Ours » et ensuite « La Dauphinière » ainsi qu'il résulte du titre de propriété d'origine de l'emprunteur ci-après visé.

Figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	surface
AE	48	47 rue Jean Mermoz	00ha 01 a 56 ca
AE	188	47 rue Jean Mermoz	00ha 04 a 33 ca

Tel que l'immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et

facultés quelconques y attachés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Immeuble 2

A Deauville (14800), 49 rue Jean Mermoz

Une maison à usage d'habitation couverte en tuiles, comprenant :

Au rez-de-chaussée : entrée, salle de séjour, salle de bains avec water-closets, cuisine.

A l'étage : trois chambres, salle de bains, water-closets.

Courette, jardin, garage.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	surface
AE	46	49 rue Jean Mermoz	00ha 01 a 06 ca
AE	187	49 rue Jean Mermoz	00ha 01 a 71 ca

Tel que l'immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Effet relatif

Exercice par la ■■■■■ de la faculté de rachat auprès de IMMOLUXE suivant acte reçu par Maître Chauveau de Vallat, notaire à Chilly Mazarin, le 27 janvier 2021 publié au service de la publicité foncière de Caen 1 sous le numéro 1404P05 2021P 1306.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs 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.

Description telle qu'elle ressort des procès-verbaux de description dressé par Me Maître Sébastien Leroy, membre de la SCP LEROY-BLAIS, huissiers de Justice associés à Trouville sur Mer (14) le 14 novembre 2024 :

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

D'Un acte notarié contenant prêt et affectation hypothécaire du 27/01/2021, passé par-devant Maître Izumi Chauveau de Vallat, notaire associé de la Selar « Chauveau de Vallat&Associés Notaires », dont le siège est à Chilly Mazarin (Essone), 36 Avenue Mazarin

Un commandement de payer valant saisie immobilière ayant été signifié au défendeur le 03/10/2024

Laquelle m'a préalablement exposé:

«Il serait nécessaire que vous effectuez le Procès-Verbal de Description du bien immobilier situé 47 rue Jean MERMOZ, 14800 DEAUVILLE , parcelles cadastrées AE 48 et AE 188

Déférant à cette réquisition, je me suis transporté les jour, mois et an que dessus, 47 rue Jean MERMOZ, 14800 DEAUVILLE, en présence des intervenants dont la liste figure en annexe, j'ai effectué les constatations suivantes :

La porte du sous-sol donnant sur la rue Robert FOSSORIER a été ouverte par le serrurier requis par mes soins

EXTERIEUR

La propriété est située en plein centre de Deauville à moins de cinq minutes à pied de la mer
Sa construction date de la deuxième partie du 19^{ème} siècle

Vues d'ensemble de la Villa depuis la route
(PHOTO N°1 à 3)

Présence d'un muret en briques et d'une clôture en bois ainsi qu'une boîte à lettres abîmées
A noter que la barrière d'entrée est en très mauvais état
(PHOTO N°4 à 6)

Vues d'ensemble de la cour et de la maison
(PHOTO N°7 à 12)

L'accès à la villa par l'entrée principale s'effectue par une porte sécurisée

Rez-de-chaussée

Dans l'entrée, carrelage en bon état général sur le sol
Sur les murs, papier peint en bon état général
Au plafond, peinture en bon état général
Présence d'un placard de rangement intégré
(PHOTO N°13 à 15)

Dans la cuisine, carrelage en bon état général sur le sol
Sur les murs, peinture avec infiltrations d'eau
Au plafond, peinture en état d'usage
Présence d'une fenêtre ancienne simple vitrage avec volet bois anciens
(PHOTO N°16 à 18)

Dans le séjour, parquet abîmé par endroits sur le sol
Sur les murs, tissu mural en bon état général
Au plafond, peinture en bon état général
Présence d'un radiateur, deux fenêtres simple vitrage et volets en bois anciens
(PHOTO N°19 et 20)

Dans le salon 1, parquet ancien en bon état général
Sur les murs, bois en bon état d'ensemble
Au plafond, peinture en bon état général
Présence d'une cheminée, trois radiateurs, 5 fenêtres anciennes simple vitrage avec volet bois anciens, une porte fenêtre simple vitrage avec volet bois ancien avec une vitre cassée et un panneau de bois
(PHOTO N°21 à 23)

Dans le salon 2, carrelage en bon état général sur le sol
Sur les murs, tissu mural en bon état général
Au plafond, peinture en bon état général
Présence de deux radiateurs, deux fenêtres simple vitrage bois et volets en bois anciens
(PHOTO N°24 et 25)

Dans le salon 3, parquet en bon état général
Sur les murs, tissu mural en bon état général
Au plafond, peinture en bon état général
Présence d'une cheminée, deux radiateurs, 2 fenêtres anciennes simple vitrage bois et volet bois anciens, une porte fenêtre simple vitrage ancienne en bois avec volet bois ancien
(PHOTO N°26 et 27)

L'accès au premier étage s'effectue par un escalier avec fenêtre simple vitrage bois et volet bois anciens
Présence de fissures sous l'escalier du premier étage
(PHOTO N°28)

Sur le palier, ensemble en bon état avec fenêtre simple vitrage bois et volet bois anciens
(PHOTO N°29)

Dans le petit couloir, moquette en état d'usage sur le sol
Sur les murs, papier peint en bon état général
Au plafond, peinture en état d'usage
(PHOTO N°30)

Dans la chambre 1, parquet en bon état sur le sol
Sur les murs, papier peint en état d'usage qui se décolle par endroits
Au plafond, peinture en bon état général
Présence d'une cheminée, un radiateur, 2 fenêtres anciennes simple vitrage bois et volet bois anciens, une porte fenêtre simple vitrage ancienne en bois avec volet bois ancien
(PHOTO N°31 à 33)

Dans la salle de bains attenante, carrelage en bon état général sur le sol
Sur les murs, peinture et carrelage en bon état général
Au plafond, peinture en bon état général
Présence d'un lavabo, une baignoire, un wc, un bidet, un radiateur, une porte donnant sur le petit couloir
(PHOTO N°34)

Dans la chambre 2, parquet en bon état sur le sol
Sur les murs, papier peint en état d'usage qui se décolle par endroits
Au plafond, peinture en bon état général
Présence d'une cheminée, un radiateur, 2 fenêtres anciennes simple vitrage bois et volet bois anciens
(PHOTO N°35 à 37)

Dans la chambre 3, parquet en bon état sur le sol
Sur les murs, papier peint en état d'usage
Au plafond, peinture en bon état général
Présence d'un radiateur, une fenêtre ancienne simple vitrage bois et volet bois anciens, avec traces d'infiltrations d'eau en partie basse
(PHOTO N°38 à 40)

Dans le cabinet de toilettes, carrelage en état d'usage sur le sol
Sur les murs, papier peint avec infiltrations d'eau
Au plafond, peinture en état d'usage avec quelques fissures
Présence d'un radiateur, un wc, un bidet, une fenêtre ancienne
(PHOTO N°41 et 42)

Dans le dressing, carrelage sur le sol avec impacts par endroits
Sur les murs, papier peint en état d'usage
Au plafond, peinture et luminaires
Présence d'un radiateur, de 2
fenêtres anciennes simple vitrage bois et volet bois anciens
(PHOTO N°43 et 44)

Dans la chambre 4, parquet en bon état sur le sol
Sur les murs, papier peint en état d'usage
Au plafond, peinture en bon état général
Présence de deux radiateurs, trois fenêtres anciennes simple vitrage bois et volet bois anciens, une cheminée
(PHOTO N°45 et 46)

Dans la salle de bains attenante, carrelage en bon état général sur le sol
Sur les murs, carrelage en bon état général
Au plafond, peinture en bon état général avec luminaires
Je note l'existence d'une fissure en haut de la porte d'accès au dressing
Présence de deux lavabos, une baignoire, un radiateur, une fenêtre ancienne vitrage bois, un radiateur, un sèche serviettes
(PHOTO N°47)

Dans le dressing, carrelage en bon état sur le sol
Sur les murs, et au plafond, peinture en bon état général
Présence d'un radiateur, une fenêtre ancienne simple vitrage bois
(PHOTO N°48 et 49)

L'accès au second étage s'effectue par un escalier en bon état d'ensemble
Présence d'une fenêtre simple vitrage ancienne en bois
(PHOTO N°50)

Dans la chambre 5, parquet en bon état sur le sol
Sur les murs, papier peint en bon état d'ensemble
Au plafond, peinture en bon état général
Présence de deux radiateurs, trois fenêtres anciennes simple vitrage bois avec barres de sécurité
(PHOTO N°51 et 52)

Dans la salle de bains attenante carrelage en bon état général sur le sol
Sur les murs, carrelage en bon état général et papier peint qui se décolle par endroits
Au plafond, peinture en bon état général
Présence d'un lavabo, une baignoire, un wc, un bidet, un radiateur, une fenêtre ancienne en bois,
(PHOTO N°53 et 54)

Dans la chambre 6, parquet en bon état sur le sol
Sur les murs, papier peint en état d'usage
Au plafond, peinture en bon état général
Présence d'un radiateur, deux fenêtres anciennes simple vitrage bois et barres de sécurité
(PHOTO N° 55 et 56)

Dans le petit couloir, présence de taches sous le radiateur et infiltration d'eau au plafond
(PHOTO N°57 et 58)

Dans le dégagement, parquet en bon état général sur le sol
Sur les murs, papier peint en état d'usage
Au plafond, papier peint avec traces d'infiltrations d'eau
Présence d'un radiateur
(PHOTO N°59 et 60)

Dans la salle de bains, carrelage en bon état général sur le sol
Sur les murs, carrelage en bon état général et peinture avec humidité par endroits
Au plafond, papier peint en bon état général
Présence d'un lavabo, une baignoire, un wc, un bidet, un radiateur, une fenêtre ancienne en bois avec barre de sécurité
(PHOTO N°61 à 64)

Dans la chambre 7 parquet en bon état sur le sol
Sur les murs, crépi en bon état général sauf fissure et humidité sur la gauche de la cheminée
Au plafond, papier peint en bon état général
Présence d'un radiateur, une cheminée trois fenêtres anciennes simple vitrage bois et barres de sécurité
(PHOTO N° 65 à 67)

Dans la chambre 8, parquet en bon état sur le sol
Sur les murs, papier peint en bon état d'ensemble
Au plafond, peinture en état d'usage
Présence d'un radiateur, une fenêtre ancienne simple vitrage bois avec barres de sécurité
(PHOTO N° 68 et 69)

L'accès au sous-sol s'effectue soit depuis la villa soit depuis l'extérieur

Depuis la villa, accès par un escalier après présence d'humidité importante
(PHOTO N°70 à 72)

Sous l'escalier, présence d'un débarras avec traces d'humidité
(PHOTO N°73)

Sur la gauche de l'escalier, je relève la présence d'une autre pièce avec lavabo et wc
Carrelage ancien sur le sol et présence d'humidité sous la fenêtre simple vitrage avec volet
(PHOTO N°74 et 75)

Présence d'un dégagement avec présence d'humidité
(PHOTO N°76)

Dans la pièce centrale, carrelage ancien sur le sol
Sur les murs, traces d'humidité par endroits
Au plafond, peinture en état d'usage
Présence d'un évier, plaques de cuissons, une fenêtre ancienne en bois simple vitrage, une porte vitrée donnant sur l'extérieur
(PHOTO N°77 et 78)

Dans la buanderie, carrelage ancien sur le sol.
Sur les murs, présence d'humidité sous les fenêtres
Présence d'une chaudière à fuel ancienne « DE DIETRICH » (avec cuve enterrée dans le jardin), un adoucisseur d'eau
(PHOTO N°79 à 81)

Sur la droite, présence d'une autre pièce avec présence d'humidité par endroits
Je relève l'existence de trois fenêtres simple vitrage bois anciennes
Je note la présence d'une autre petite pièce
(PHOTO N°83 à 84)

On accède au petit garage extérieur soit depuis la rue, soit depuis la cour avec porte-fenêtre ancienne et volet fermant clé
(PHOTO N°85)
Pièce à l'état brut
A noter que la barrière donnant sur la rue Robert FOSSORIER est en mauvais état général
(PHOTO N°86)

A la fin de mes constatations, j'ai quitté les lieux après les avoir laissés identiques à notre arrivée

J'ai annexé au présent Procès-verbal quatre-vingt-six photographies, et la liste des intervenants

Telles ont été mes constatations, et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit

COUT DE L'ACTE

Emblument:	365.60
article 18:	5.40
	375.00
TVA (20.5%):	75.00
TOTAL TTC:	450.00

Côté: Quatre cent cinquante euros
Acte rédigé sur cinquante-quatre feuilles de papier

Acte rédigé et signé par Maître LEROY Sébastien



PHOTO N°1



PHOTO N°2



PHOTO N°3



PHOTO N°4



PHOTO N°5



PHOTO N°6



PHOTO N°7



PHOTO N°8



PHOTO N°9



PHOTO N°10





PHOTO N°11



PHOTO N°12



PHOTO N°13



PHOTO N°14



PHOTO N°15



PHOTO N°16



PHOTO N°17



PHOTO N°18



PHOTO N°19



PHOTO N°20



PHOTO N°21



PHOTO N°22





PHOTO N°23



PHOTO N°24



PHOTO N°25



PHOTO N°26



PHOTO N°27



PHOTO N°28



PHOTO N°29



PHOTO N°30



PHOTO N°31



PHOTO N°32



PHOTO N°33



PHOTO N°34



PHOTO N°35



PHOTO N°37



PHOTO N°38



PHOTO N°39



PHOTO N°40



PHOTO N°41



PHOTO N°42



PHOTO N°43



PHOTO N°44



PHOTO N°45



PHOTO N°46



PHOTO N°47



PHOTO N°48



PHOTO N°49



PHOTO N°50



PHOTO N°51



PHOTO N°53



PHOTO N°54



PHOTO N°55



PHOTO N°56



PHOTO N°57



PHOTO N°58



PHOTO N°59



PHOTO N°60



PHOTO N°61



PHOTO N°62



PHOTO N°63



PHOTO N°64



PHOTO N°65



PHOTO N°66



PHOTO N°67



PHOTO N°68



PHOTO N°69



PHOTO N°70



PHOTO N°71



PHOTO N°72



PHOTO N°73



PHOTO N°74



PHOTO N°75



PHOTO N°77



PHOTO N°78



PHOTO N°79



PHOTO N°80



PHOTO N°81



PHOTO N°82



PHOTO N°83



PHOTO N°84



PHOTO N°85



PHOTO N°86

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION LE 14/11/2024
Dossier SWISS [REDACTED]
47 RUE JEAN MERMOZ 14800 DEAUVILLE

EN PRESENCE DE

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
VOISIN	Nicolas	Secrétaire	[Signature]
NEVEU	François	Juriste	[Signature]
ANGOT	Romain	Juriste	[Signature]

Immeuble 2 : 49 rue Jean Mermoz 14800 Deauville

SECRET

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

SELARLLEROY BLAIS

Huissier de Justice
8A Chemin de la Mare aux Guerriers
14660 TROUVILLE/MER

L'AN DEUX MIL VINGT QUATRE
ET LE QUATORZE NOVEMBRE

J'ai Maître Sébastien LEROY, Huissier de Justice Associé de la SELARL LEROY-BLAIS, Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de LISIEUX, à la Résidence de 8A Chemin de la Mare aux Guerriers, 14360 TROUVILLE SUR MER soussigné.

A LA REQUETE DE :

[REDACTED] société anonyme au capital de 37.902.080 euros, dont le siège social est situé 7 place Vendôme, 75001 PARIS, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro [REDACTED] prise en la personne de son président du directoire domicilié ès-qualité audit siège

Faisant éllection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître GRIFFITHS Xavier (SAS Griffiths Duteil Associés), Avocat au Barreau de Lisieux, dont le cabinet se trouve 1 rue Mathurins, 14100 LISIEUX.

Lequel est constitué ès-qualité d'avocat postulant

Et ayant pour avocat plaissant Me Marie-Christine FOURNIER-GILLE, avocate à la Cour, membre associé du cabinet Kramer Levin, 47 Avenue Hoche, 75008 PARIS

Et élisant domicile en mon Cabinet en tant que de besoin, ainsi qu'en les bureaux des Mairies de tous lieux d'exécution.

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :

D'Un acte notarié contenant prêt et affectation hypothécaire du 27/01/2021, passé par-devant Maître Izumi Chauveau de Vallat, notaire associé de la Searl « Chauveau de Vallat&Associés Notaires », dont le siège est à Chilly Mazarin (Essone), 36 Avenue Mazarin

Un commandement de payer valant saisie immobilière ayant été signifié au défendeur le 03/10/2024

Laquelle m'a préalablement exposé:

«Il serait nécessaire que vous effectuiez le Procès-Verbal de Description du bien immobilier situé 49 rue Jean MERMOZ, 14800 DEAUVILLE , parcelles cadastrées AE 46 et 187 »

Déférant à cette réquisition, je me suis transporté les jour, mois et an que dessus, 49 rue Jean MERMOZ, 14800 DEAUVILLE, à partir de 9H00, en présence des intervenants dont la liste figure en annexe, j'ai effectué les constatations suivantes :

A noter que la porte de la cuisine n'était pas fermée à clé et comporte un carreau cassé

EXTERIEUR

Je constate que les barrières devant l'entrée de la maison sont en mauvais état
(PHOTO N°1 et 2)

Vues d'ensemble de la maison avec absence de haie entre le 47 et le 49 de la rue
(PHOTO N°3 à 6)

Rez-de-chaussée

L'accès à la cuisine s'effectue par un volet et porte vitrée bloquée par un caillou
(PHOTO N°7)

Au sol carrelage ancien
Sur les murs, peinture ancienne avec infiltrations d'eau
Au plafond, peinture ancienne
Présence d'un petit évier, un radiateur, une chaudière à gaz
(PHOTO N°8 à 10)

L'accès au séjour s'effectue soit par la cuisine, soit par une porte donnant sur le couloir, soit depuis l'extérieur par une porte fenêtre en bois ancienne avec volet
Au sol, carrelage en état d'usage
Sur les murs, et au plafond, peinture ancienne
Présence de trois fenêtres simple vitrage et volets anciens
(PHOTO N°11 à 13)

Dans la salle de bains carrelage ancien sur le sol
Sur les murs, carrelage et peinture en état d'usage avec traces d'humidité sur la droite de la fenêtre
Au plafond, peinture en état d'usage
Présence d'une fenêtre simple vitrage en mauvais état avec volet, un wc, une baignoire, un radiateur, un lavabo
(PHOTO N°14 à 16)

Dans le couloir, carrelage en état d'usage sur le sol
Sur les murs, présence d'humidité importante
Au plafond peinture avec poutre et humidité
Présence d'une porte dont le verrou ne ferme pas avec volet qui ne ferme pas entièrement donnant sur l'arrière de la maison
(PHOTO N°17 à 20)

L'accès au premier étage s'effectue par un escalier avec moquette en sale et quelques fissures sur le mur
(PHOTO N°21 et 22)

Sur le palier et le couloir, moquette sale sur le sol
Sur les murs, peinture avec taches par endroits
Au plafond, peinture ancienne et traces d'humidité sous le vasistas
(PHOTO N°23 à 25)

Dans la pièce en face de l'escalier, moquette sale sur le sol
Sur les murs, papier peint en état d'usage
Au plafond, peinture ancienne avec fissures
Présence de quatre fenêtres simple vitrage anciennes, un radiateur
(PHOTO N°26 à 28)

Dans la salle de bains attenante, carrelage en état d'usage sur le sol
Sur les murs, carrelage en état d'usage et peinture avec humidité par endroits
Au plafond, peinture en état d'usage avec petites fissures
Présence d'un lavabo, un radiateur, une baignoire, un bidet, deux fenêtres simple vitrage en bois
(PHOTO N°29 et 30)

Dans la chambre 2, moquette ancienne sur le sol
Sur les murs, peinture en état d'usage avec quelques fissures
Au plafond, peinture en état d'usage
Présence de quatre fenêtres simple vitrage anciennes en bois, un radiateur
(PHOTO N°31 et 32)

Dans le cabinet de toilettes, moquette ancienne sur le sol
Sur les murs, présence d'humidité et fissures par endroits
Au plafond, peinture ancienne avec humidité et quelques fissures
Présence d'une petite fenêtre ancienne
(PHOTO N°33 et 34)

Au bout du couloir, présence d'une porte en bois vitrée ancienne avec un volet non fermés à clé
donnant sur un petit balcon
(PHOTO N°35)

Sur la gauche de ce balcon, présence d'une pièce à laquelle on accède par un volet et une porte
ancienne en bois également non fermés à clé
(PHOTO N°36)

Sur le sol, moquette ancienne
Sur les murs et au plafond, peinture ancienne avec infiltrations d'eau sur la gauche de la fenêtre et
fissures par endroits
(PHOTO N°37 à 39)

En face des barrières côté route, présence d'un abri à l'état brut
(PHOTO N°40)

A la fin de mes constatations, j'ai quitté les lieux, faisant refermer ceux-ci identiquement à mon
arrivée

J'ai annexé au présent Procès-verbal quarante photographies, et la liste des intervenants

Telles ont été mes constatations, et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de
constat pour servir et valoir ce que de droit

COÛT DE L'ACTE

Emolument	282,67
article 116	9,40
	291,67
TVA (20 %)	58,33
TOTAL TTC	350,00

Coût: Trois cent cinquante euros
Acte rédigé sur vingt-six feuilles de papier

Acte rédigé et signé par Maître LEROY Sébastien



PHOTO N°1



PHOTO N°2



PHOTO N°3



PHOTO N°4



PHOTO N°5



PHOTO N°6



PHOTO N°7



PHOTO N°8



PHOTO N°9



PHOTO N°10



PHOTO N°11



PHOTO N°12



PHOTON°13



PHOTON°14



PHOTO N°15



PHOTO N°16



PHOTO N°17



PHOTO N°18



PHOTO N°19



PHOTO N°20



PHOTO N°21



PHOTO N°22



PHOTO N°23



PHOTO N°24



PHOTO N°25

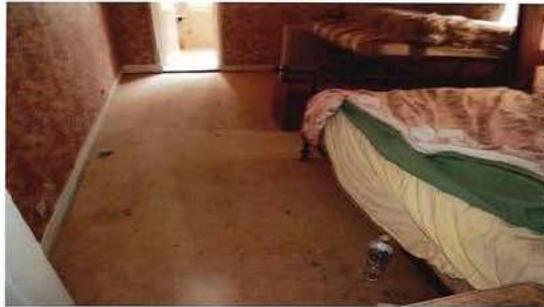


PHOTO N°26



PHOTO N°27



PHOTO N°28



PHOTO N°29



PHOTO N°30



PHOTO N°31



PHOTO N°32



PHOTO N°33



PHOTO N°34



PHOTO N°35



PHOTO N°36



PHOTO N°37



PHOTO N°38



PHOTO N°39



PHOTO N°40

OCCUPATION :

Les biens sont inoccupés et ne font l'objet d'aucun contrat de location.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant ou de l'Avocat du poursuivant rédacteur du présent cahier des charges.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges ne puisse en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

L'immeuble appartient à l'emprunteuse par suite de l'exercice le 27 janvier 2021 par cette dernière du rachat dont elle s'était réservé la faculté aux termes de l'acte de vente reçu par-devant Maître Charles Edouard Bourget, notaire à Paris, le 30 janvier 2020 au profit de la Société IMMOLUXE.

Cette vente avec faculté de rachat conclue entre la ■■■■■■■■■■■■ et IMMOLUXE avait eu lieu en toute propriété moyennant le prix contrat en mains de 2.280.000,00 € payé comptant et quittancé à l'acte. Une copie authentique de cet acte reçu par Maître Charles Edouard Bourget, notaire à Paris (8ème), le 30 janvier 2020 a été publiée au service de la publicité foncière de Pont l'Evêque 1 le 6 février 2020, Volume 2020P n° 805.

Antérieurement, la ■■■■■■■■■■■■ avait acquis l'immeuble auprès des consorts Gay par la ■■■■■■■■■■■■ suivant acte reçu par Maître Alain Katz, notaire à Paris (8ème) le 20 juillet 2005, publié au service de publicité foncière de Pont-L'Evêque 1 le 3 août 2005, Volume 2005P n° 4167.

L'adjudicataire fera son affaire de l'origine de propriété antérieure.

CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES

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 – MODALITES 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.

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES :

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS :

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES :

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

CHAPITRE II : 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 devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique et, s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'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, 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 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de surenchère.

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 :

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. 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 Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE :

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE :

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 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 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.

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 FORCEEE :

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 :

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

Il 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 poursuites, 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-ACQUEREURS

Les coacquéreurs 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 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 PROPRIETE :

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 passée 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 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.

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 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 n° 65-557 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 A PRIX :

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit **3.200.000 € (Trois millions deux cent mille euros)**.