

CAHIER DES CONDITIONS

de VENTE

Saisissant :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE BOCAGE, dont le siège social est 21 rue Croix Montoire 37100 TOURS, syndicat constitué sous la forme coopérative, immatriculé au registre des copropriétés sous le numéro AA0-631-564, agissant poursuites et diligences du président élu par le conseil syndical ledit conseil syndical désigné suivant délibération de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 11/06/2021; en sa qualité de syndic non professionnel, Madame Jacquemine DE LEUSSE née le 05 juillet 1951 à BOULOGNE-BILLANCOURT(92), de nationalité française, retraitée, demeurant 22 rue de de l'Evangile 75018 PARIS

Avocat : Maître Viviane THIRY, membre de la SCP « Annie CRUANES-DUNEIGRE, Viviane THIRY et Maxime MORENO Avocats associés,

Saisi :

La **Société SOCOPRIM**, Société A Responsabilité Limitée au capital social de 200.000 €, dont le siège social est 1, rue Grécourt 37000 TOURS, immatriculée au RCS de TOURS sous le n° 392 776 639, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège ;

Audience d'orientation le Mardi 24 JANVIER 2023 à 11heures

Renvois et incidents

Extrait
des minutes du Greffe
du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Tours
Département
Indre et Loire

V E N T E

**RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

CAHIER DES CONDITIONS de VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Désignation de l'immeuble :

Commune de TOURS (37100) 21 rue Croix Montoire

Dans un ensemble en copropriété les lots suivants :

Le lot n°220

- dans le **bâtiment A**, escalier A, sous-sol, un **CELLIER** numéro **120** ;
- et les dix/cent millièmes (10/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot n°491

- dans le **bâtiment B**, escalier B (côté ouest), deuxième étage, un **STUDIO** numéro **113** composé de : une pièce principale, une kitchenette avec deux plaques électriques et réfrigérateur, une salle de bain avec lavabo, douche, bidet et toilette ;
- les trois cent trente et un/cent millièmes (331/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le tout cadastré **BZ n°343** pour une contenance de 01ha 52a et 87ca.

saisis à l'encontre de la Société SOCOPRIM, Société A Responsabilité Limitée au capital social de 200.000 €, dont le siège social est 1, rue Grécourt 37000 TOURS, immatriculée au RCS de TOURS sous le n° 392 776 639, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège ;

Aux requête, poursuites et diligences du

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE BOCAGE, dont le siège social est 21 rue Croix Montoire 37100 TOURS, syndicat constitué sous la forme coopérative, immatriculé au registre des copropriétés sous le numéro AA0-631-564, agissant poursuites et diligences du président élu par le conseil syndical ledit conseil syndical désigné suivant délibération de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 11/06/2021; en sa qualité de syndic non professionnel, Madame Jacquemine DE LEUSSE née le 05 juillet 1951 à BOULOGNE-BILLANCOURT(92) , de nationalité française, retraitée, demeurant 22 rue de de l'Evangile 75018 PARIS

Ayant pour avocat **Maître Viviane THIRY**, membre de la Cabinet Annie CRUANES-DUNEIGRE, Viviane THIRY et Maxime MORENO Avocats associés Avocats associés Avocats au Barreau de TOURS, demeurant dite ville, 21 rue Edouard Vaillant

Suivant commandement au rapport de MAÎTRE Stéphanie MULLET, membre de la SELARL Stéphanie MULLET Huissier de Justice, « La Flânerie » 30 rue de Sepmes 37800 SAINTE MAURE DE TOURAINE en date **du 22/09/2022**

- 1- **En vertu** de l'arrêt rendu par la Cour d'appel d'ORLEANS le 11 mai 2020 portant condamnation de la Société SOCOPRIM à payer au Syndicat des copropriétaires de la Résidence Bocage Parc la somme de 75.181,13 euros au titre des charges de copropriété dues au 7 août 2014 signifié à avocat le 20/05/2020 et à partie le 17/08/2021,
- 2- du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 11 juin 2021 comportant autorisation donnée au syndic d'engager une saisie immobilière des lots n° 491 et 220 appartenant à la SARL SOCOPRIM.

Pour avoir paiement de la somme de **33.965,61€** se décomposant comme suit :

En vertu de l'arrêt de la Cour d'Appel d'ORLEANS du 11 mai 2020 :

* Montant de la condamnation en principal	75.181,13€
* Article 700 du CPC	2.000,00€
Dont à déduire :	
Acompte 02/2021.....	- 13.500,00€
Acompte 03/2021.....	- 4.000,00€
Acompte 04/2021.....	- 5.000,00€
Acompte 06/2021.....	- 7.715,52€
Acompte 10/2021.....	- 500,00€
Acompte 11/2021.....	- 900,00€
Acompte 06/2022.....	- 800,00€
Acompte 06/2022.....	- 800,00€
* Intérêts au taux légal avec majoration à compter du 12/07/2020 au 22/06/2022.....	<u>Mémoire</u>
Total sauf Mémoire	33.965,61€

Ce commandement 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 d'avocat du créancier poursuivant, laquelle emporte élection de domicile;

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 l'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;

6°) l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière;

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 du Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes;

12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle, s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 Décembre 1991 portant application de ladite loi;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 712-2 du Code de la Consommation.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié au Service de la Publicité Foncière de TOURS le **.21/10/2022** sous les références **3704P01 Volume S n°00051**

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

Commune de TOURS (37100) 21 rue Croix Montoire

Dans un ensemble en copropriété les lots suivants :

Le lot n°220

- dans le **bâtiment A**, escalier A, sous-sol, un **CELLIER** numéro **120** ;
- et les dix/cent millièmes (10/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot n°491

- dans le **bâtiment B**, escalier B (côté ouest), deuxième étage, un **STUDIO** numéro **113** composé de : une pièce principale, une kitchenette avec deux plaques électriques et réfrigérateur, une salle de bain avec lavabo, douche, bidet et toilette ;
- les trois cent trente et un/cent millièmes (331/100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble cadastré section **BZ n°343** pour une contenance de 01ha 52a et 87ca.

Etant précisé que cet ensemble en copropriété, initialement cadastré **Commune de TOURS** section **BZ n°288**, a fait l'objet d'un **état descriptif de division** en date du 18/06/1971 au rapport de Maître CHABASSOL, Notaire à TOURS, publié au Service de la publicité foncière de TOURS le **10/07/1971, Volume 361 n° 5**, et d'un **règlement de copropriété** par acte de Maître CHABASSOL du **18/06/1971** publié le **10/07/1971** au Service de la Publicité Foncière de TOURS **Vol. 361 n°6**, d'un modificatif de règlement de copropriété suivant acte au rapport de Maître CHABASSOL en date du **09/06/1972** publié au service de la publicité foncière de TOURS le **22/06/1972 Vol. 653 n° 14**, d'un modificatif du règlement de copropriété publié le **23/10/1972 Vol.752 n°6** puis d'un nouveau modificatif par acte de Maître CHABASSOL du **30/07/1976** publié au SPF de TOURS le **17/09/1976 Vol 2017 n°9**, puis d'une **division cadastrale en date du 01/02/1982** l'immeuble étant divisé en **BZ n° 342** vendue et **BZ n°343** restant au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence le Bocage, puis d'un **modificatif** du règlement de copropriété correction de la formalité du **10/07/1971 3704 P01 Vol. 361 n°6** publié le **19/11/2001** sous les références **3704P01 2001 D 15548**, d'un

modificatif du règlement de copropriété correction de la formalité du **17/09/1976 3704 P01 Vol. 2017 n°9, publié le 20/11/2001 sous les références 3704P01 2001 D 15562**, enfin d'un modificatif du règlement de copropriété correction de la formalité du **23/12/1972 références 3704 P01 Vol. 752 n°6, publié le 20/11/2001 sous les références 3704P01 2001 D 15563**,

Ainsi qu'il résulte d'un extrait cadastral en date du 27/04/2022.

Les immeubles sont plus amplement désignés au procès-verbal de description ci-après annexé.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les immeubles ci-dessus désignés appartiennent à la SARL SOCOPRIM, pour les avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis MANFRAY, Notaire à TOURS, le **31/05/2007**, publié au Service de la Publicité Foncière de TOURS le **20/06/2007, volume 3704P01 2007P n°5042**.

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.

Il est toutefois précisé qu'il résulte d'une note d'urbanisme du 09/11/2022.que :

Le terrain est soumis aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de TOURS approuvé le 20/01/2020 et modifié le 27/06/2022 Secteur NP (secteur de protection des coteaux de protection de la Loire et Cher)

Le terrain est intéressé par les dispositions suivantes :

- Espace Boisé Classé
- Hauteur maximale : 10 m
- Secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation des Coteaux de Loire
- Zone à risque de mouvements de terrain Niveau 1
- Zone à risques de mouvements de terrains Niveau 3

- Classement sonore de la ligne de tramway de catégorie 3 (100m)
- Classement sonore des infrastructures routières de catégorie 3 (100 m)

Le terrain n'est pas soumis au Droit de Prémption Urbain

Le terrain est soumis à des servitudes d'utilité publique :

- Périmètre de protection d'un monument historique
- Site Classé
- Servitudes aéronautiques de protection des obstacles
- Servitudes radioélectriques
- Réseau eau potable sur domaine privé

Il est à cet égard renvoyé à la note communiquée par la Mairie de TOURS, et ci-après annexés.

Il résulte en outre de la description, que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

CHAPITRE Ier - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente des biens immobiliers régie par les articles du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la saisie immobilière L 311-1 et suivants, L 321-1 et suivants, R 311-1 et suivants, R 321-1 et suivants, et R 322-1 et suivants du Code des Procédures d'exécution, et le décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

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, 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 sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication.

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 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.

Le bien est occupé et meublé par un locataire suivant bail d'habitation conclu sous seing privé à compter du 01/11/2018 moyennant un loyer mensuel de 280€ payable d'avance le 05 de chaque mois au domicile du bailleur ou de son représentant outre une provision sur charges d'un montant mensuel de 135€

Le règlement de copropriété les lois ALUR et ASV prévoient que la résidence dans laquelle se trouve le bien est une résidence seniors dont es charges de service sont réputées être des charges de copropriété, dues en fonction de leur utilité et non de leur utilisation. Tout copropriétaire est redevable de ces charges que son appartement soit occupé ou non.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES :

Les droits de préemption 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 charges et conditions de vente.

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

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente 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 L331-1 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 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 De la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, 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. À défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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 L322-12 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge, les frais taxés lors de la 1^{ère} 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 L313-3 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 CONSIGNATAIRE DES FONDS :

Les fonds à provenir de la vente forcée décidée par le Juge de l'exécution seront consignés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations, consignataire des fonds, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution :

Le consignataire recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

En aucun cas, le consignataire ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque, des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 : VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont consignées entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R.322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution-

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur –sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code Civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. À défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 –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 de la Caisse des Dépôts et Consignations 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 de 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 ET DES ÉMOLUMENTS

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 de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Juge de l'Exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuite 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 COACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES **À LA VENTE**

ARTICLE 19 : 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 Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

À défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

À cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe tous 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, en totalité, par la perception des loyers ou fermages, à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée, ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suivra la vente sur surenchère.

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

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

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

ARTICLE 21 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETES

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

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

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

ARTICLE 23 : PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 : PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} 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 L 331-1 à R334-3, 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 SPÉCIFIQUES

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 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 représentant légal 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 : AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE A PRIX

Lors de l'audience d'orientation du **Mardi 24 JANVIER 2023 à 11 heures**, il sera statué par le Juge de l'exécution, sur les modalités de la vente, la validité de la saisie, les contestations ou demandes incidentes à la saisie.

Le Juge de l'Exécution fixera l'audience de vente dans un délai de deux à quatre mois à compter du jugement d'orientation.

La vente aura lieu sur les lotissement et mise à prix suivants, sauf modification par le Juge de l'exécution à l'audience d'orientation.

LOT UNIQUE : 40.000€ (QUARANTE MILLE EUROS)° offert par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

ARTICLE 30 :

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat exerçant près le Tribunal Judiciaire de Tours,

Ainsi fait et dressé par Maître Viviane THIRY, membre de la SCP « Annie CRUANES-DUNEIGRE, Viviane THIRY et Maxime MORENO Avocats associés » avocats poursuivants.

A TOURS LE 12 Décembre 2022

Viviane THIRY

Pièces jointes :

- PV de description
- copie du commandement publié
- copie de l'assignation au saisi
- copie des assignations aux créanciers inscrits
- RSU s/publication du commandement
- extrait de matrice cadastrale
- extrait de plan
- certificat d'urbanisme de la mairie de TOURS