

**Juge de l'Exécution
DE TOURS**

CAHIER DES CONDITIONS

de VENTE

Saisissant :

La Caisse Régionale de CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA TOURAINE ET DU POITOU, Etablissement de crédit à forme de société coopérative à capital et personnel variables, immatriculé au RCS de POITIERS sous le numéro D 399 780 097 dont le siège social est 18, rue Salvador Allende 86000 POITIERS, agissant poursuite et diligences de son représentant légal habilité, domicilié en cette qualité audit siège.

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

Saisi :

La société SOCOPRIM, Société à Responsabilité Limitée, immatriculée au RCS de TOURS sous le n° 392 776 639, dont le siège social est sis 1, rue Grécourt 37000 TOURS, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Audience d'orientation le : Mardi 24 mai 2022 à 11 heures

Renvois et incidents

SCP Annie CRUANES-DUNEIGRE,
Viviane THIRY et Maxime MORENO
Avocats associés
21 rue Edouard Vaillant
37000 TOURS
Tél. 02-47-20-10-06
Fax. 02-47-64-75-14

Extrait
des minutes du Greffe
du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Tours
Département d'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 - Département d'Indre-et-Loire
18, rue Saint-Just, constituant, **dans un ensemble en copropriété** 18 rue Saint Just à TOURS,

Le LOT NUMERO 25 : Cinq garages construits en parpaings, avec portes basculantes, et les vingt-sept/millièmes des parties communes générales de l'immeuble,

Etant précisé que cet ensemble immobilier a fait l'objet :

-d'un **Etat descriptif de division-règlement de copropriété** reçu par Me Patrick CHEVALLIER, Notaire à TOURS, le **24 septembre 2008** publié au 1er Bureau des Hypothèques de TOURS, le **4 Novembre 2008**, volume **2008P n° 8809**;

-d'un **Etat descriptif de division-règlement de copropriété modificatif** reçu par le même Notaire le **4 Mai 2009**, publié le **3 Juin 2009**, volume **2009 P n° 3526**,

-Et d'un acte complémentaire reçu par ledit Notaire le **28 Mai 2009**, publié le **3 Juin 2009**, volume **2009P n° 3529**;

Ledit ensemble immobilier cadastré section **CR n° 92** pour 2 a 67 ca et **CR n° 93** pour 2 a 35 ca

saisis à l'encontre de :

La société SOCOPRIM, Société à Responsabilité Limitée, immatriculée au RCS de TOURS sous le n° 392 776 639 ., dont le siège social est sis 1, rue Grécourt 37000 TOURS, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Aux requête, poursuites et diligences de :

La Caisse Régionale de CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE LA TOURAINE ET DU POITOU, Etablissement de crédit à forme de société coopérative à capital et personnel variables, immatriculé au RCS de POITIERS sous le numéro D 399 780 097 dont le siège social est 18, rue Salvador Allende 86000 POITIERS, agissant poursuite et diligences de son représentant légal habilité, domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu à TOURS, 21 rue Edouard Vaillant, au Cabinet de **Maître Viviane THIRY**, membre de la SCP « Annie CRUANES-DUNEIGRE, Viviane THIRY et Maxime MORENO », Avocats Associés, Avocat au Barreau de ladite ville, (Tél 02 47 20 10 06, Fax 02 47 64 75 14 mail : scp.ctm.avocats@orange-business.fr) Avocats au Barreau de ladite ville,

Suivant acte du ministère de **Maître Stéphanie MULLET**, Huissier de Justice associé, membre de la Selarl STÉPHANIE MULLET – HUISSIER DE JUSTICE, titulaire de l'Office d'huissier de justice à la résidence de SAINTE MAURE DE TOURAINE (37800) 30 rue de Sepmes « La Flânerie » en date du **02 février 2022**,

En vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de TOURS le **17 octobre 2014** signifié le **1^{er} décembre 2014** et devenu définitif ainsi qu'en atteste un certificat de non-appel n°15/119 délivré le 09 janvier 2015 par la Cour d'Appel d'ORLEANS .

Pour avoir paiement de la somme de **37.422,67€** se décomposant comme suit :

Jugement du Tribunal de Commerce de Tours du 17/10/2014 :

- montant de la condamnation	33.109,63€
- intérêts au taux légal	
du 27 Septembre 2013 au 31 Décembre 2013.....	3,45€
- intérêts au taux légal	
du 31 Décembre 2013 au 31 Décembre 2014	13,24€
- intérêts au taux légal	
du 31 Décembre 2014 au 30 Juin 2015	152,69€
- intérêts au taux légal	
du 30 Juin 2015 au 16 Septembre 2015.....	70,05€
- intérêts au taux légal	
du 16 Septembre 2015 au 1 ^{er} Janvier 2016.....	98,03€
- intérêts au taux légal	
du 1 ^{er} Janvier 2016 au 1 ^{er} Juillet 2016.....	153,54€
- intérêts au taux légal	
du 1 ^{er} Juillet 2016 au 1 ^{er} Janvier 2017	150,22€
- intérêts au taux légal	
du 1 ^{er} Janvier 2017 au 31 Décembre 2017	146,88€
- intérêts au taux légal	
du 31 Décembre 2017 au 30 Juin 2018	146,13€
- intérêts au taux légal	
du 30 Juin 2018 au 31 Décembre 2018	146,88€
- intérêts au taux légal	
du 31 Décembre 2018 au 30 Juin 2019	141,20€
- intérêts au taux légal	
du 30 Juin 2019 au 31 Décembre 2019	145,21€
- intérêts au taux légal	
du 31 Décembre 2019 au 30 Juin 2020	143,63€
- intérêts au taux légal	
du 30 Juin 2020 au 31 Décembre 2020	140,20€
- intérêts au taux légal	
du 31 Décembre 2020 au 30 Juin 2021	129,71€
- intérêts au taux légal	
du 30 Juin 2021 au 12 Octobre 2021	<u>71,70€</u>
.....	35.112,68€

- montant de la condamnation au titre du solde débiteur du compte courant 1.235,22€

- intérêts au taux légal	
du 2 Octobre 2013 au 31 Décembre 2013	0,12€
- intérêts au taux légal	

du 31 Décembre 2013 au 31 Décembre 2014	0,49€
- intérêts au taux légal	
du 31 Décembre 2014 au 30 Juin 2015	5,70€
- intérêts au taux légal	
du 30 Juin 2015 au 1er Juillet 2015	0,03€
- intérêts au taux légal	
du 1er Juillet 2015 au 1er Janvier 2016.....	6,29€
- intérêts au taux légal	
du 1er Janvier 2016 au 1er Juillet 2016.....	5,73€
- intérêts au taux légal	
du 1er Juillet 2016 au 1er Janvier 2017	5,60€
- intérêts au taux légal	
du 1er Janvier 2017 au 31 Décembre 2017	11,09€
- intérêts au taux légal	
du 31 Décembre 2017 au 30 Juin 2018	5,45€
- intérêts au taux légal	
du 30 Juin 2018 au 31 Décembre 2018	5,48€
- intérêts au taux légal	
du 31 Décembre 2018 au 30 Juin 2019	5,27€
- intérêts au taux légal	
du 30 Juin 2019 au 31 Décembre 2019	5,42€
- intérêts au taux légal	
du 31 Décembre 2019 au 30 Juin 2020	5,36€
- intérêts au taux légal	
du 30 Juin 2020 au 31 Décembre 2020	5,23€
- intérêts au taux légal	
du 31 Décembre 2020 au 30 Juin 2021	4,84€
- intérêts au taux légal	
du 30 Juin 2021 au 12 Octobre 2021	<u>2,67€</u>
.....	1.309,99€
l'article 700	<u>1.000,00€</u>
Total arrêté au 12/10/2021	37.422,67€

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 (1er bureau), le **17 février 2022, Volume 3704P01 2022 S n° 3.**

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

**Commune de TOURS - Département d'Indre-et-Loire
18, rue Saint-Just, dans un ensemble en copropriété**

LOT NUMERO 25 : Cinq garages construits en parpaings, avec porte basculante, et les vingt-sept/millièmes des parties communes générales de l'immeuble,

Etant précisé que cet ensemble immobilier a fait l'objet :
-d'un **Etat descriptif de division-règlement de copropriété** reçu par Me Patrick CHEVALLIER, Notaire à TOURS, le **24 septembre 2008** publié au 1er Bureau des Hypothèques de TOURS, le **4 Novembre 2008, volume 2008P n° 8809;**
-d'un **Etat descriptif de division-règlement de copropriété modificatif** reçu par le même Notaire le **4 Mai 2009, publié le 3 Juin 2009, volume 2009 P n° 3526,**
-Et d'un acte complémentaire reçu par ledit Notaire le **28 Mai 2009, publié le 3 Juin 2009, volume 2009P n° 3529;**

Il résulte du procès-verbal de description établi le 17/02/2021 que la SARL SOCOPRIM et le syndicat des copropriétaires du 18 rue Saint Just à TOURS ont convenu de la subdivision du lot 25 en lots n° 29 à 35 et de la création des lots de copropriété 36 à 40 issus des parties communes, de la construction de garages par Socoprime et de l'échange sans soulte entre SOCOPRIM et le Syndicat des copropriétaires des lots 29,30, 31 en contrepartie des lots 37 à 40.

Les formalités nécessaires, à la mise en œuvre de cet échange notamment le modificatif du règlement de copropriété, n'ont pas été publiés et les travaux promis par SOCOPRIM ne sont pas entièrement achevés ;

En outre , il est impossible d'accéder aux garages depuis la voie publique, les garages étant situés sur un terrain entièrement clos de murs.

Ledit ensemble immobilier cadastré section **CR n° 92** pour 2 a 67 ca et **CR n° 93** pour 2 a 35 ca :

Ainsi qu'il résulte d'un extrait cadastral en date du 26/10/2021. Les immeubles sont plus amplement désignés au procès-verbal de description ci-après annexé.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la SARL SOCOPRIM dont le siège social est à TOURS, 1, rue Grécourt immatriculée au RCS de TOURS sous le numéro 392 776 639, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Me MALEVAL, Notaire à CHATEAU DU LOIR, avec la participation de Me CHEVALLIER, Notaire à TOURS, le 21 Mai 2008, publié au 1er Bureau des Hypothèques de TOURS, le 25 juin 2008, volume 2008P n° 4998.

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.

Les renseignements d'urbanisme seront annexés ultérieurement.

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 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 gérant de la Société SOCOPRIM a déclaré que la société SOCOPRIM n'est désormais plus propriétaire que de quatre garages numérotés 2 à 5 selon croquis au procès-verbal de description page 14/53 ci-après annexé.

**Les garages n°2 à 5 ne sont pas loués.
Des biens appartenant à la Société SOCOPRIM y sont stockés.**

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 du séquestre désigné, 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 du séquestre désigné, ou 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 mai 2022 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 : 20.000€ (vingt 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 15 avril 2022

Viviane THIRY

Pièces jointes :

- PV de description
- copie du commandement publié
- copie de l'assignation au saisi
- copie de l'assignation aux créanciers inscrits
- RSU s/publication du commandement (débitur saisi et du chef des précédents propriétaires
- extrait de matrice cadastrale
- extrait de plan