

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
**de saisie immobilière**

---

**CREANCIER POURSUIVANT :**

**La CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE CREIL**, Société Coopérative à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège social est 24 rue Gambetta 60100 CREIL, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés COMPIEGNE sous le numéro 320.389.216, agissant poursuites et diligences de ses Président et Administrateurs domicilié(s) en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Maître Eric KRAMER, membre de la SCP FABIGNON, LARDON-GALEOTE, EVEN, KRAMER, ALLARD, REBOURCET, Avocats associés au Barreau de SENLIS, dont le siège est sis à CREIL (60319), 15 avenue du Parc Alata – BP 50427.

**DEBITEUR SAISI :**

**Madame Lucie, Arlette, Cécile WARGNIER**, née le 24 juin 1990 à DRANCY (93700), de nationalité française, célibataire, auxiliaire de crèche, demeurant 37 rue de la Joie à VERNEUIL EN HALATTE (60550).

**Monsieur Yassine BLEL**, né le 12 juin 1989 à CREIL (60100), de nationalité française, célibataire, métallier serrurier, demeurant 37 rue de la Joie à VERNEUIL EN HALATTE (60550),

**ADRESSE DES BIENS VENDUS :**

37 rue de la Joie  
60550 VERNEUIL EN HALATTE

**Dépôt au Greffe :**  
**27 DECEMBRE 2021**

**Mise à Prix :**  
**130.000,00 €**

**Audience d'orientation :**  
**22 FEVRIER 2022 – 10H00**

## **TITRE EXECUTOIRE**

En vertu acte reçu par Maître Sébastien SAVARY, Notaire à CREIL (Oise), 2 allée de la Forêt d'Halatte, le 24 avril 2019, contenant :

- vente par Monsieur David LADRIERE à Madame Lucie WARGNIER et Monsieur Yassine BLEL ;
- prêt par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE CREIL, prêt immobilier "MODULIMMO" au taux fixe de 2,00% (TEG 2,29%) d'un montant de 111.340,00 € en principal, remboursable en 252 mensualités de 563,25 €, la première le 5 mai 2019, la dernière le 5 avril 2040.

Le prêt précité est garanti par une hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 21 mai 2019, volume 2019 V n°1381 et une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 21 mai 2019, volume 2019 V n°1382.

Ce prêt a été rendu exigible suivant lettre recommandée avec accusé de réception adressée à Madame Lucie WARGNIER et Monsieur Yassine BLEL le 15 janvier 2021, retournée non réclamée, après une mise en demeure du 1er septembre 2020, reçue le 4 septembre 2020.

## **COMMANDEMENT DE PAYER**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés sont saisis en vue d'un commandement de payer valant saisie signifié à Monsieur Yassine BLEL et Madame Lucie WARGNIER, par acte de Maître Xavier DORINET, membre de la SELARL DORINET, Huissiers de Justice associés à COMPIEGNE (60200) en date du 27 août 2021.

Ce commandement de payer valant saisie satisfait aux exigences posées par les articles R.321-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ledit commandement de payer, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié à la Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 26 octobre 2021, volume 2021 S n°00053.

Par exploit en date du 14 octobre 2021, Maître Clothilde GUERIN, membre de la SELARL DORINET, Huissier de justice à COMPIEGNE, a dressé un procès-verbal de description de l'immeuble.

Le 24 décembre 2021, la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE CREIL a fait délivrer à Monsieur Yassine BLEL et Madame Lucie WARGNIER, par exploit de la SELARL DORINET, Huissiers de Justice associés à COMPIEGNE (Oise), une assignation à comparaître à l'audience d'orientation se tenant devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de SENLIS (Oise), le mardi 22 février 2022 à 10h00, l'acte comportant les prescriptions prescrites par l'article R.322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

## CREANCE

Le décompte des sommes dues à la CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE CREIL se décompose comme suit :

- Principal : ..... 111.340,00€
- Intérêts courus au 07/05/2021 : ..... 2.679,64 €
- Assurances : ..... 262,90 €
- Indemnité conventionnelle : ..... 7.793,80 €
- Intérêts échus : ..... 98,80 €
- Commandement de payer aux fins de saisie-vente : ..... 383,08 €
- Actes et frais : ..... 756,72 €
- Frais et intérêts au taux de 2% l'an du 08/05/2021 jusqu'à parfait paiement : ..... Mémoire

*Soit un total général, sauf mémoire, selon décompte arrêté au 18 juin 2021 de 123.314,94 €*

## EXTRAIT DE MATRICE CADASTRALE

Est annexée, en copie, au présent cahier des conditions de vente, l'extrait de la matrice cadastrale délivrée par le Bureau du Cadastre de SENLIS (Oise).

## DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

**COMMUNE DE VERNEUIL EN HALATTE (60550)**  
**13 rue Jean Racine**

Les biens et droits immobiliers constitués d'une maison d'habitation individuelle comprenant :

- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, WC, cuisine ouverte sur salle à manger et salon, deux chambres dont une suite parentale avec dressing et salle de douche et WC,
- premier étage : palier, deux chambres, WC, salle de bain,
- terrasse
- garage double en cours de construction,

Le tout cadastré section BN numéro 286 pour 7 ares et 2 centiares,

Précision étant faite que l'accès à cette parcelle s'effectue par la parcelle cadastrée section BN numéro 67 laquelle parcelle a fait l'objet d'une constitution de servitude de droit de passage et de servitude de tréfonds.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent ou 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.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers sus-désignés appartiennent à Monsieur Yassine BLEL et Madame Lucie WARGNIER, pour les avoir acquis de Monsieur David LADRIERE aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien SAVARY, Notaire à CREIL (Oise), le 24 avril 2019, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SENLIS (Oise) le 21 mai 2019, volume 2019 P n°2984.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

## **DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Ledit immeuble ayant été plus amplement décrit au procès-verbal de description dressé le 14 octobre 2021 par Maître Clothilde GUERIN, membre de la SELARL DORINET, Huissiers de Justice associés à COMPIEGNE (60200), 2 rue Nicéphore Niepce, et annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **SERVITUDES GREVANT LE BIEN**

Aux termes de l'acte reçu par Maître Sébastien SAVARY, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle "Lionel LE RENARD, Anne-Christelle MADELAINE-GRASSER, Sébastien SAVARY, Romain VADAM, Notaires associés", titulaire d'un Office Notarial, dont le siège est à CREIL (Oise), en date du 24 avril 2019, ont été rappelées les servitudes et conditions particulières applicables au bien immobilière objet de la présente procédure, savoir :

*"A la connaissance du vendeur, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du bien, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles ci-dessous rapportées :*

### **SERVITUDE DE DESTINATION DU PERE DE FAMILLE**

*En tant que de besoin, par suite de la division de la propriété résultant des présentes, la présente vente est formellement soumise aux dispositions des articles 692 et suivants du Code Civil instituant la servitude dite "de destination du père de famille" qui vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes lorsque les immeubles divisés ont appartenu au même propriétaire et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.*

*Aux termes de l'acte de vente par Monsieur TERJU au profit de Monsieur et Madame KOGUC DIT KOGUE, reçu par Maître NOLLOT, Notaire soussigné, le 30 juillet 2008, publié au Bureau des hypothèques de SENLIS (Oise), le*

16 septembre 2008, volume 2008 P, numéro 5908, il a notamment été dit ce qui suit littéralement rapporté :

## **"CONSTITUTION DE SERVITUDE**

### Constitution de droits de passage :

*Monsieur TERJU, vendeur aux présentes, constitue au titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur la parcelle présentement vendue cadastrée section BN numéro 67 pour 60 centiares représentant le sol d'alignement, au profit de la parcelle cadastrée section BN numéro 286 pour 7 ares 2 centiares, restant lui appartenir et constituant le surplus de sa propriété figurant sous teinte verte au plan ci-joint.*

*Cette servitude de passage s'exercera depuis la rue de la Joie sur la parcelle figurant sous teinte jaune au plan ci-joint.*

*Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure par lesdits propriétaires, les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, leurs locataires, puis ultérieurement, dans les mêmes conditions, par tous les propriétaires successifs dudit immeuble pour se rendre à celui-ci et en revenir, soit à pied, soit avec tous véhicules, animaux, instruments ou moyen que besoin sera.*

*Toutefois, les véhicules d'un poids supérieur à 3,5 tonnes ne seront qu'exceptionnellement autorisés pour l'entretien et la réparation des bâtiments déjà édifiés ou qui pourraient être ultérieurement construits sur le fonds dominant.*

*De façon à maintenir en tout temps, le libre accès du fonds desservi, non seulement aux titulaires du droit de passage, mais aussi, le cas échéant, au service de sécurité, le stationnement de véhicules, le stockage de matériaux ou le dépôt de marchandises, même à titre provisoire, est formellement interdit sur l'assiette du droit de passage.*

*Les propriétaires successifs du fonds dominant exerceront le droit de passage par eux-mêmes, leurs locataires, les membres de leur famille, leurs amis et visiteurs ou leur éventuel personnel.*

*En ce qui concerne les dépenses nécessaires au bon état d'entretien du passage et de ses accessoires, il est expressément convenu que celles-ci seront à la charge de l'acquéreur représenté, devenu propriétaire du fonds servant, parcelle qu'il s'engage à céder à la commune de VERNEUIL-EN-HALATTE à première demande de la part de cette dernière moyennant l'euro symbolique.*

*Il est précisé à toutes fins utiles qu'en vertu des stipulations qui précèdent : La parcelle constituant le fonds servant est cadastrée de la manière suivante : section BN, numéro 67, lieudit "37 RUE DE LA JOIE" pour 0 a 60 ca.*

*Et la parcelle constituant le fonds dominant est cadastrée de la manière suivante : section BN, numéro 286, lieudit "37 RUE DE LA JOIE" pour 7 a 2 ca.*

### Constitution de servitude de tréfonds :

*En outre, Monsieur TERJU, vendeur aux présentes, constitue une servitude réelle et perpétuelle de tréfonds sur la parcelle présentement vendue cadastrée section BN numéro 67 pour 60 centiares représentant le sol d'alignement, au profit de la parcelle cadastrée section BN numéro 286 pour 7 ares 2 centiares, restant lui appartenir, pour le passage de toutes canalisations et notamment pour l'eau, l'électricité, l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales et le téléphone.*

*Cette servitude de tréfonds exercera depuis la rue de la Joie sur la parcelle figurant sous teinte jaune au plan ci-joint.*

*La parcelle constituant le fonds servant est cadastrée de la manière suivante : section BN, numéro 67, lieudit "37 RUE DE LA JOIE" pour 0 a 60 ca.*

*Et la parcelle constituant le fonds dominant est cadastrée de la manière suivante : section BN, numéro 286, lieudit "37 RUE DE LA JOIE" pour 7 a 2 ca.*

*Il est formellement convenu que le coût de tous travaux de réparation, d'entretien ou de remplacement de ladite canalisation et de regards sera supporté par l'acquéreur aux présentes, ainsi que le coût, des travaux de remise du terrain dans son état d'origine une fois lesdits travaux terminés de manière qu'il n'en résulte aucune moins-value pour le fonds traversé.*

*La présente constitution de servitude a lieu sans indemnité de part ni d'autre.*

*Il est toutefois convenu que les dégâts et les dommages qui pourraient être occasionnés accidentellement au fonds servant par suite d'un défaut d'entretien de remplacement ou de réparation desdites canalisations, devront être supportés par le propriétaire du fonds dominant sans que celui-ci puisse invoquer le caractère gratuit de la présente constitution de servitude pour s'en exonérer totalement ou partiellement.*

*Pour les besoins de la publicité foncière, les constitutions de servitude ci-dessus sont évaluées à la somme, savoir :*

- de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) en ce qui concerne la servitude de passage,*
- de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) en ce qui concerne la servitude de tréfonds.*

*Effet relatif :*

*Le fonds servant est l'immeuble vendu.*

*Le fonds dominant a le même effet relatif que l'immeuble vendu.*

*L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des dispositions qui précèdent et vouloir faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur.*

### **RAPPEL DES CONDITIONS PARTICULIERES**

*I - Aux termes de l'acte de vente par Monsieur TERJU au profit de Monsieur et Madame KOGUC DIT KOGUE, reçu par Maître NOLLLOT, Notaire soussigné, le*

*30 JUILLET 2008, dont il est parlé ci-dessus, il a également été dit ce qui suit littéralement rapporté :*

*Aux termes de l'avant-contrat régularisé le 24 AVRIL 2008, il a notamment été dit ce qui suit littéralement rapporté :*

*Les travaux de clôture et de portail sont à la charge de l'acquéreur.*

*Le vendeur rappelle que l'immeuble présentement vendu esf issu de la division d'une plus grande propriété dont le surplus cadastré Section BN, N° 286, pour 7 ares 02 centiares, reste appartenir au vendeur ainsi qu'il résulte du plan qui demeurera ci-joint et annexé après mention.*

*Il résulte également que l'immeuble présentement acquis dispose de deux grilles d'aération, d'une ventouse chaudière et de deux vasistas donnant sur le surplus restant appartenir au vendeur.*

*Ce dernier s'interdit de déposer tous matériaux ou d'édifier toutes constructions qui auraient pour conséquence d'obturer ces grilles d'aération ainsi que la ventouse chaudière.*

*De même, le vendeur autorise l'acquéreur aux présentes à conserver les vasistas existants et s'interdit de les boucher.*

*Il autorise également l'acquéreur à conserver les deux paraboles qui sont scellées dans le pignon de la maison vendue et qui surplombent la propriété restant lui appartenir.*

*Pompe de relevage : Il est mentionné sur le plan susvisé qu'il existe une pompe de relevage sur le surplus de la propriété cadastrée Section BN, N 286, pour 7 ares 02 centiares, restant appartenir au vendeur.*

*Il - Aux termes de l'avant-contrat régularisé le 28 JUIN 2008 entre Monsieur TERJU et Monsieur LADRIERE, il a notamment été dit ce qui suit littéralement rapporté :*

- Les raccordements sont à la charge de l'acquéreur.*
- Les travaux de clôture sont à la charge de l'acquéreur du deuxième lot issu de la division (M. LADRIERE). »*

*Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non, pouvant grever ce bien, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.*

*Est jointe au présent cahier des conditions de vente une copie de l'acte de vente reçue par Maître Sébastien SAVARY, Notaire à CREIL (Oise) en date du 24 avril 2019.*

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer et des notes ou documents en lesquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs ou inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Sont joints au présent cahier des conditions de vente les documents d'urbanisme suivants :

- Certificat d'urbanisme,
- Plan de situation,
- Plan parcellaire,
- Arrêté d'alignement.

## **DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

Il a été procédé aux diagnostics immobiliers obligatoires qui sont joints au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- Contrôle du raccordement au réseau d'assainissement établi par SUEZ le 14 octobre 2021,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Etat des risques et pollutions,
- Etat des nuisances sonores aériennes,
- Attestation de superficie,
- Note de synthèse des conclusions et des attestations.

## **BAUX**

Ainsi que cela résulte du procès-verbal de description annexé aux présentes, les lieux seraient occupés par les propriétaires.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de la situation locative qui pourrait se révéler sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit

## **CONDITIONS DE LA VENTE ET MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

La mise à prix est fixée à la somme de **130.000,00 € (CENT TRENTE MILLE EUROS)**.

La vente sera faite aux enchères publiques à la Barre du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de SENLIS.

La vente sera diligentée par Maître Eric KRAMER, avocat associé au sein de la SCP FABIGNON, LARDON-GALEOTE, EVEN, KRAMER, ALLARD, REBOURCET, société d'Avocats au Barreau de SENLIS, dont le siège social est sis à CREIL (60100) – 15 avenue du Parc Alata.

Les conditions de la vente sont celles applicables de droit commun en la matière.

L'adjudicataire verse la totalité du prix d'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement et ce dans les conditions telles que définies à l'article 10 ci-après exposé, et ce à peine de réitération des enchères.

### **CONDITIONS DE VENTE**

#### **CHAPITRE Ier : 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 – MODALITÉS 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 – ÉTAT 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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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 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 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients 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'ACQUÉREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 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, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 10 – SURENCHÈRE**

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

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

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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, 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 PROPRIÉTÉ**

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 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant 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 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 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.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article

1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE**

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

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

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

Le taux 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 ET DES ÉMOLUMENTS**

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais 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 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-ACQUÉREURS**

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

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

## **ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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.

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 PROPRIÉTÉ**

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses

frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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 CRÉANCIER DE PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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.

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

### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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

Fait à CREIL, le 27 décembre 2021

Liste des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente :

- Copie exécutoire de l'acte reçu par Me SAVARY le 24.04.2019
- Bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publié le 21.05.2019, volume 2007 V n°1381 et 1382
- Lettre de mise en demeure du 01.09.2020
- Lettre de déchéance du terme du 15.01.2021
- Commandement de payer valant saisie
- Renseignements hypothécaires sur formalité de publication du commandement
- Décompte de créance arrêté au 18.06.2021
- Renseignements hypothécaires hors formalité
- Relevé de propriété
- Assignation signifiée à M. BLEL et Mme WARGNIER le 24.12.2021
- Procès-verbal de description du 14.10.2021
- Contrôle du raccordement au réseau d'assainissement établi par SUEZ le 14 octobre 2021,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Etat des risques et pollutions,
- Etat des nuisances sonores aériennes,
- Attestation de superficie,
- Note de synthèse des conclusions et des attestations.
- Certificat d'urbanisme du 28.09.2021
- Plan de situation
- Plan parcellaire
- Arrêté d'alignement