

SELARL L. ROBERT ET ASSOCIES

Société d'Avocats

6, rue Lalande – B.P. 60145 – 01004 BOURG EN BRESSE CEDEX – Tél. : 04 74 24 77 66

Mail : selarl@avocatsconseil-bourg.com

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE

COMTE / 

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le présent cahier des conditions de la vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières (I) et des conditions générales communes au niveau national (II).

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

I- CONDITIONS PARTICULIERES

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

Sur la commune de POLLIAT (01350), Impasse des Nénuphars – La Genête :

Une maison à usage d'habitation outre terrain, figurant au cadastre de ladite ville sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AE	0247	LA GENETE	0ha 04a 64ca

Consistant en une maison à usage d'habitation sur deux niveaux, dont **les travaux d'aménagement sont inachevés**, d'une superficie totale de 89,91 m² loi Carrez, sans système de chauffage, comprenant au rez-de-chaussée, un séjour (21,85 m²), une cuisine (9,30 m²), un cellier (3,17 m²), un WC (1,36 m²), une chambre (10 m²), et au 1^{er} étage, un palier (2,83 m²) trois chambres (12,04 m², 11,07 m², 9,28 m²) et 2 salles d'eau (5,40 m² et 3,61 m²) outre terrain attenant non clôturé.

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Saisis à l'encontre de:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE, Société Anonyme de Banque Populaire à capital variable, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON sous le numéro SIREN 542 820 352, dont le siège social est situé 14 boulevard de la Trémouille – BP 20810 à 21008 DIJON CEDEX, prise en la personne de ses représentants légaux en exercice et domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat constitué **Maître Luc ROBERT**, avocat associé de la **SELARL L.ROBERT et Associés**, du barreau de l'Ain, 6 rue Lalande – BP 60145 à 01004 BOURG EN BRESSE CEDEX (Tel : 04.74.24.77.66, mail : selarl@avocatsconseil-bourg.com);

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière délivré par la BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE à [REDACTED] par exploits de Maître Tess FITOS, Commissaire de justice salarié au sein de la SELARL VERONIQUE MONNET, à la résidence d'OYONNAX (01), du 19 février 2025.

En vertu de :

La grosse dûment exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Sébastien PEROZ, notaire associé de la SARL « Philippe GUERIN et Sébastien PEROZ, notaires associés », titulaire d'un office notarial à MEZERIAT (Ain), avec la participation de la SCP « RACLE et COLIN & ASSOCIES », titulaire d'un office notarial à BESANCON (Doubs), le 15 avril 2021, contenant prêt immobilier au profit de [REDACTED], par la société **BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE**, de la somme en principal de 129.173 €, remboursable sur 300 mois, productive d'intérêts au taux contractuel nominal fixe de 1,40 % l'an, et de la somme en principal de 130.000 €, remboursable sur 180 mois, productive d'intérêts au taux contractuel nominal fixe de 0,95 % l'an destinée à financer l'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir sise à **POLLIAT (Ain)** et la construction d'une maison individuelle.

Ladite créance garantie par une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au Service de Publicité Foncière de l'Ain (01), le 05 mai 2021, volume 0104P01 2021 V N°919, une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au Service de Publicité Foncière de l'Ain (01), le 05 mai 2021, volume 0104P01 2021 V N°920, et une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au Service de Publicité Foncière de l'Ain (01), le 05 mai 2021, volume 0104P01 2021 V N°921.

Pour avoir paiement de:

► la somme de DEUX CENT CINQUANTE CINQ MILLE NEUF CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES (255.961,22 €), selon décompte actualisé au 31 décembre 2024, correspondant aux causes suivantes :

- Pour le prêt Habitat Contrat n°08876027

Décompte pour la période du 07/06/2023 au 31/12/2024

SOLDI MERYEM (Dossier n° 4673396 - décompte n° 37931 PRET 027)

Engagement n° 02419606633 PRT-Prêt Habitat Contrat n° 08876027

Devise : EUR

Personnes concernées :

SOLDI MERYEM Débitur
SOLDI HAMZA Débitur

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
07/06/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	217,22		-217,22	0,00				217,22	0,00
07/07/2023	Intérêts du 07/06/2023 au 07/07/2023					1,40	30	0,25	217,22	0,25
07/07/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	217,22		-217,22	0,00				434,44	0,25
07/08/2023	Intérêts du 07/07/2023 au 07/08/2023					1,40	31	0,52	434,44	0,77
07/08/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	217,22		-217,22	0,00				651,66	0,77
07/09/2023	Intérêts du 07/08/2023 au 07/09/2023					1,40	31	0,77	651,66	1,54
07/09/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	217,22		-217,22	0,00				868,88	1,54
07/10/2023	Intérêts du 07/09/2023 au 07/10/2023					1,40	30	1,00	868,88	2,54
07/10/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	217,22		-217,22	0,00				1 086,10	2,54
07/11/2023	Intérêts du 07/10/2023 au 07/11/2023					1,40	31	1,29	1 086,10	3,83
07/11/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	217,22		-217,22	0,00				1 303,32	3,83
07/12/2023	Intérêts du 07/11/2023 au 07/12/2023					1,40	30	1,50	1 303,32	5,33
07/12/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	217,22		-217,22	0,00				1 520,54	5,33
07/01/2024	Intérêts du 07/12/2023 au 07/01/2024					1,40	31	1,81	1 520,54	7,14
07/01/2024	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	217,22		-217,22	0,00				1 737,76	7,14
07/02/2024	Intérêts du 07/01/2024 au 07/02/2024					1,40	31	2,07	1 737,76	9,21
07/02/2024	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	217,22		-217,22	0,00				1 954,98	9,21
07/02/2024	CAPITAL DENONCE	127 919,82		-127 919,82	0,00				129 874,80	9,21
31/12/2024	Intérêts du 07/02/2024 au 31/12/2024					1,40	328	1 633,93	129 874,80	1 643,14
TOTAL		129 874,80	0,00							

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :		129 874,80
Intérêts :		1 643,14
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
TOTAL DU :		131 517,94

- Pour le prêt Habitat Contrat n°08876028

Décompte pour la période du 07/06/2023 au 31/12/2024

SOLDI MERYEM (Dossier n° 4673396 - décompte n° 37932 PRET 028)

Engagement n° 02419606633 PRT-Prêt Habitat Contrat n° 08876028

Devise : EUR

Personnes concernées :

SOLDI
SOLDI

MERYEM
HAMZA

Débiteur
Débiteur

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
07/06/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	170,99		-170,99	0,00				170,99	0,00
07/07/2023	Intérêts du 07/06/2023 au 07/07/2023					0,95	30	0,13	170,99	0,13
07/07/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	870,00		-870,00	0,00				1 040,99	0,13
07/08/2023	Intérêts du 07/07/2023 au 07/08/2023					0,95	31	0,84	1 040,99	0,97
07/08/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	870,00		-870,00	0,00				1 910,99	0,97
07/09/2023	Intérêts du 07/08/2023 au 07/09/2023					0,95	31	1,54	1 910,99	2,51
07/09/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	870,00		-870,00	0,00				2 780,99	2,51
07/10/2023	Intérêts du 07/09/2023 au 07/10/2023					0,95	30	2,17	2 780,99	4,68
07/10/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	870,00		-870,00	0,00				3 650,99	4,68
07/11/2023	Intérêts du 07/10/2023 au 07/11/2023					0,95	31	2,95	3 650,99	7,63
07/11/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	870,00		-870,00	0,00				4 520,99	7,63
07/12/2023	Intérêts du 07/11/2023 au 07/12/2023					0,95	30	3,53	4 520,99	11,16
07/12/2023	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	870,00		-870,00	0,00				5 390,99	11,16
07/01/2024	Intérêts du 07/12/2023 au 07/01/2024					0,95	31	4,35	5 390,99	15,51
07/01/2024	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	870,00		-870,00	0,00				6 260,99	15,51
07/02/2024	Intérêts du 07/01/2024 au 07/02/2024					0,95	31	5,05	6 260,99	20,56
07/02/2024	ECHEANCE PRET ECHEANCE IMPAYEE	870,00		-870,00	0,00				7 130,99	20,56
07/02/2024	CAPITAL DENONCE	116 238,53		-116 238,53	0,00				123 369,52	20,56
31/12/2024	Intérêts du 07/02/2024 au 31/12/2024					0,95	328	1 053,20	123 369,52	1 073,76
TOTAL		123 369,52	0,00							

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :		123 369,52
Intérêts :		1 073,76
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
TOTAL DU :		124 443,28

TOTAL GENERAL outre mémoire: 255.961,22 €

► du coût du commandement et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, intérêts échus et à échoir postérieurement au 31 décembre 2024, frais, commissions et accessoires divers.

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

- 1°) La constitution de **Maître Luc ROBERT**, avocat associé de la **SELARL L.ROBERT & ASSOCIES**, avocat au barreau de l'AIN, pour la société **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES** avec élection de domicile en son cabinet
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière;
- 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 Publicité Foncière de l'Ain (01) ;
- 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 au commissaire 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 commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE (Ain), séant en son prétoire habituel, au Palais de Justice de ladite ville, **32 avenue Alsace Lorraine – CS 30306 – 01011 BOURG EN BRESSE CEDEX**;
- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi ;

13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L712-1 du code de la consommation.

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

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction a été régulièrement publié au **Service de Publicité Foncière de l'Ain (01)**, le **02 avril 2025, volume 0104P01 2025 S n°13 et 14.**

Le Service de Publicité Foncière de l'Ain a délivré le 03 avril 2025 l'état hypothécaire ci annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, complémentaire de celui délivré le 16 décembre 2024.

(Cf États hypothécaires – pièce n°6)

De même, la société **BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE** a fait délivrer à [REDACTED] par exploits de Maître Véronique MONNET, Commissaire de Justice associée et Maître Tess FITOS, Commissaire de justice salariée au sein de la SELARL VERONIQUE MONNET, à la résidence d'OYONNAX (01), du 07 mai 2025, **une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOURG EN BRESSE, du mardi 17 juin 2025 à 14h00**

DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOURG-EN-BRESSE en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

Sur la commune de POLLIAT (01350), Impasse des Nénuphars – La Genête :

Une maison à usage d'habitation outre terrain, figurant au cadastre de ladite ville sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AE	0247	LA GENETE	0ha 04a 64ca

Consistant en une maison à usage d'habitation sur deux niveaux, dont **les travaux d'aménagement sont inachevés**, d'une superficie totale de 89,91 m² loi Carrez, sans système de chauffage, comprenant au rez-de-chaussée, un séjour (21,85 m²), une cuisine (9,30 m²), un cellier (3,17 m²), un WC (1,36 m²), une chambre (10 m²), et au 1^{er} étage, un palier (2,83 m²) trois chambres (12,04 m², 11,07 m², 9,28 m²) et 2 salles d'eau (5,40 m² et 3,61 m²) outre terrain attenant non clôturé.

La parcelle AE 247 formant le lot numéro 47 du secteur B des sous-ilots 9,10 et 11 dépendant de l'ilot 6 de la phase III de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « Z.A.C de PRE VULIN ».

Cette Zone d'Aménagement Concertée a été approuvée par décision de la Mairie de POLLIAT en date du 12 juillet 2007.

Monsieur le Maire de POLLIAT a approuvé le 20 février 2017 le cahier des charges de cession des terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C « PRE VULIN » Lots individuels Sous ilots 9, 10 et 11.

Le Cahier des Prescriptions Architecturales urbains, environnementales et paysagères (CPAUEP) annexé au CCCT a été modifié le 5 octobre 2017 et approuvé par Monsieur le Maire de POLLIAT le 24 octobre 2017.

Ce cahier modifié s'applique aux permis de construire déposés après le 24 octobre 2017.

L'ensemble des pièces constitutives de la Z.A.C « PRE VULIN » a fait l'objet :

1°/ D'un premier acte de dépôt au rang des minutes de l'office Notarial sis à MEZERIAT (Ain), dont était alors titulaire la SCP « Philippe GUERIN et Françoise EYMOND, Notaires Associés », suivant acte reçu par Maître Françoise EYMOND notaire à MEZERIAT (01660), dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURG-EN-BRESSE le 31 juillet 2013, volume 2013P, n°3754

Ledit acte de de dépôt a fait l'objet d'une attestation rectificative établie par Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé soussigné le 8 janvier 2014 et publiée au service de la publicité foncière le 10 janvier 2014 volume 2014P n°157

2°/ D'un premier acte de dépôt de pièces complémentaires (concernant les sous-ilots 9 10 et 11 de l'ilot 6 et notamment la création du Secteur A – Lot n°11 à 34) au rang des minutes de l'office Notarial sis à MEZERIAT (Ain), dont était alors titulaire la SCP « Philippe GUERIN et Sébastien PEROZ, Notaires Associés », sis à MEZERIAT aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien PEROZ notaire à MEZERIAT, le 30 août 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE le 19 septembre 2017, volume 2017P, n°4685

- D'un deuxième acte de dépôt de pièces complémentaires (concernant les sous-ilots 9 10 et 11 de l'Ilot 6 et notamment la création du Secteur B – Lot n°35 à 54) au rang des minutes de l'office Notarial sis à MEZERIAT (Ain), dont était alors titulaire la SCP « Philippe GUERIN et Sébastien PEROZ, Notaires Associés. », sis à MEZERIAT aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien PEROZ notaire à MEZERIAT, le 21 décembre 2018, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE le 15 janvier 2019, volume 2019P, n°275

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

L'extrait cadastral modèle 1 avec plan a été délivré le 12 décembre 2024. *(Cf. extrait cadastral modèle 1 ci-annexé)*

Selon acte en date du 14 mars 2025, Maître Tess FITOS, Commissaire de justice salariée au sein de la SELARL VERONIQUE MONNET, à la résidence d'OYONNAX (01), a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci après, annexé aux présentes.*(Cf. PV Descriptif ci-annexé)*

Président de l'Association Syndicale Libre

L'identité de l'actuel Président de l'Association Syndicale Libre n'a pu être obtenue.

Si cette information était portée à la connaissance du poursuivant ultérieurement, elle sera précisée par voie de dire.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4 I du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique. (Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

SUPERFICIE

1°) Copropriété : Néant

2°) Autres biens non soumis à la Loi Carrez : Il ressort du certificat de superficie du diagnostiqueur que le bien a une superficie totale de 89,91 m² loi Carrez

OCCUPATION

Les biens sont inoccupés.

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers appartiennent à [REDACTED] pour les avoir acquis au cours de leur mariage, aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien PEROZ, notaire associé de la SARL « Philippe GUERIN et Sébastien PEROZ, notaires associés », titulaire d'un office notarial à MEZERIAT (Ain), avec la participation de la SCP « RACLE et COLIN & ASSOCIES », titulaire d'un office notarial à BESANCON (Doubs) le 15 avril 2021 dont une copie authentique a été publiée au Service de Publicité Foncière de l'Ain, le 05 mai 2021, volume 0104P01 2021 P N°2448.

SERVITUDES

Le titre de propriété de la partie saisie du 15 avril 2021 mentionne :

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le **VENDEUR** et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi ;

A cet égard, le représentant de la Société venderesse, ès qualité, déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi, des pièces du dossier de la Z.A.C. « PRE VULIN » de celles rapportées et constituées ou mentionner comme à constituer

- dans l'acte de dépôt des pièces de la Z.A.C. « PRE VULIN » reçu aux présentes minutes suivant acte établi par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé sus-nommé, le 23 juillet 2013.

- dans l'acte de dépôt des pièces complémentaires de la Z.A.C. « PRE VULIN » reçu aux présentes minutes suivant acte établi par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 30 août 2017

- dans l'acte de dépôt des pièces complémentaires de la Z.A.C. « PRE VULIN » reçu aux présentes minutes suivant acte établi par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 21 décembre 2018

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris connaissance et dispense expressément le Notaire Associé soussigné de les relater ici.

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** résultant de ces servitudes.

Il est toutefois éventuellement ci-après rappelé les servitudes pouvant profiter ou grever plus particulièrement le lot objet de la présente acquisition.

RAPPEL DES SERVITUDES

Il est ci-après littéralement rapporté les paragraphes « CONSTITUTION DE SERVITUDES » et « SERVITUDES RESTANT A CONSTITUER » figurant

- dans l'acte de dépôt des pièces de la Z.A.C « PRE VULIN » au rang des minutes de l'Office Notarial dont est titulaire la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Françoise EYMOND, Notaires Associés", suivant acte reçu par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé sus-nommé, le 23 juillet 2013

- Ou dans l'acte de dépôt des pièces complémentaires de la Z.A.C. « PRE VULIN », reçu par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 30 août 2017

- Ou dans l'acte de dépôt des pièces complémentaires de la Z.A.C. « PRE VULIN », reçu par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 21 décembre 2018

En ce que ces servitudes grèvent ou profitent plus particulièrement au lot objet de la présente vente.

**CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE TRÉFONDS POUR LE PASSAGE D'UNE
CANALISATION D'EAUX PLUVIALES SUR LE LOT N°31 AU PROFIT DES LOTS
N°17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33 et 34 , DE LA VOIRIE ET
DES ESPACES COMMUNS DES SOUS-ILOTS 9, 10 et 11 ET DE LA PARCELLE
CADASTREE SOUS LE NUMERO 216 DE LA SECTION AE**

Pour permettre le raccordement et l'écoulement des canalisations d'eaux pluviales provenant :

- Des lots numéros DIX SEPT (17), DIX HUIT (18), DIX NEUF (19) VINGT (20), VINGT ET UN (21) VINGT DEUX (22), VINGT QUATRE (24), VINGT CINQ (25) VINGT SIX (26) VINGT SEPT (27), VINGT HUIT (28) VINGT NEUF (29) TRENTE (30) TRENTE DEUX (32), TRENTE TROIS (33) et TRENTE QUATRE (34) respectivement cadastrés sous les numéros 196 (lot 17), 197 (lot 18) 198 (lot 19), 199 (lot 20) 200 (lot 21), 201 (lot 22), 203 (lot 24), 204 (lot 25), 205 (lot 26), 206 (lot 27), 207 (lot 28), 208 (lot 29), 209 (lot 30), 211 (lot 32), 212 (lot 33) et 213 (lot 34) Section AE (**fonds dominants**),

- De la voirie et des espaces communs des sous-ilots 9, 10 et 11 cadastrés sous le numéro 214 Section AE (**fonds dominant**),

- De la parcelle cadastrée sous le numéro 216 Section AE (surplus devant être divisée ultérieurement) (**fonds dominant**),

Dans la canalisation installée dans le sol du lot n°31 pour rejoindre le réseau communal d'eaux pluviales

Le lot numéro TRENTE ET UN (31) cadastré Section AE numéro 210 (**fonds servant**),

Sera grevé, au profit des lots numéros DIX SEPT (17), DIX HUIT (18), DIX NEUF (19) VINGT (20), VINGT ET UN (21) VINGT DEUX (22), VINGT QUATRE (24), VINGT CINQ (25) VINGT SIX (26) VINGT SEPT (27), VINGT HUIT (28) VINGT NEUF (29) TRENTE (30) TRENTE DEUX (32), TRENTE TROIS (33) et TRENTE QUATRE (34), de la voirie et des espaces communs et de la parcelle cadastrée sous le numéro 216 Section AE, d'une servitude de tréfonds pour l'installation et le passage dans le sol du fond servant d'une canalisation d'eaux pluviales (Ø 500 BA) permettant le rejet des eaux pluviales provenant des fonds dominants vers le réseau communal.

Tel que le réseau « eaux pluviales » figure sous teinte bleue sur l'extrait du plan des réseaux d'une partie des sous-ilots 9, 10 et 11 (Secteur A, Phase III) dressé par la Société dénommée « NOVADE SAS », figurant parmi les pièces présentement déposées.

L'emprise de la servitude s'exercera sur une bande de terrain de deux (2) mètres de large environ, dans le sens Nord/Sud tout le long de la limite Ouest du fonds servant, comme figuré sur le plan sus-visé.

Aucune mensuration quelconque quant à la profondeur de cette servitude n'est précisée.

Cette servitude de tréfonds est une servitude réelle et perpétuelle et pourra être exercée par les propriétaires successifs des fonds dominants.

Les travaux d'installation de la canalisation d'eaux pluviales ont d'ores et déjà été effectués par la Société « NOVADE SAS », à ses frais exclusifs.

Accessoire de la servitude

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de tréfonds, le propriétaire du fonds dominant bénéficiera d'un droit de passage sur une bande de trois mètres de large afin d'effectuer ou de faire effectuer à tout moment tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation, de manière à ce que l'usage de cette canalisation ne soit pas perturbé ou momentanément empêché, à charge de prendre toutes les précautions nécessaires, et de remettre en état le fonds servant après l'exécution desdits travaux.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire, le tout à charge de prendre les précautions nécessaires pour ne pas dégrader l'assiette de ce passage.

Le fond servant sera remis en état après tous travaux d'entretien et de réparation, aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant

Conditions d'exercice de la servitude

Cette servitude est consentie sous les conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter, savoir :

- Entretien, réparation et reconstruction :

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des canalisations et de l'assiette de la servitude seront à la charge des utilisateurs proportionnellement entre eux, et ce jusqu'à la rétrocession du réseau d'eaux pluviales au Domaine public, tous les frais sus-visés seront alors supportés par la personne publique propriétaire dudit réseau.

Le propriétaire du fonds dominant sera responsable envers le propriétaire du fonds servant, des dégâts occasionnés à l'assiette de cette servitude, soit par lui-même, soit par ses mandataires (à quelque titre que ce soit), et il devra assurer seul et à ses frais, les frais de réparation et de remise en état, sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable.

Toutefois, si ces frais résulteraient du fait ou de la faute du propriétaire du fonds servant, ce dernier les supporterait seul sauf cas fortuit ou de force majeure.

- Mode d'usage de la servitude :

Le propriétaire du fonds dominant usera de la servitude dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et il ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude pour le fonds servant.

- Obligation du propriétaire du fonds servant :

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode. Notamment, il ne pourra ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ni en modifier l'assiette.

Le propriétaire de chaque fonds servant sera tenu, ainsi que tous leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit :

- De maintenir libre de toute construction la bande de terrain sus-visée et d'autoriser le lotisseur ou le propriétaire du fonds dominant à faire tous les travaux nécessaires à l'entretien de la canalisation précitée, et tous ceux qui par la suite seraient jugés utiles pour assurer le bon état de cette canalisation, son fonctionnement normal et sa surveillance

- De laisser libre accès pour toutes entreprises et tous services pour les besoins de la mise en place des travaux, de toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation qui se révéleraient nécessaires par la suite

Cet accès pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

- De supporter à cet effet en surface toutes ouvertures de fouilles, dépôts de matériaux, occupation provisoire ou implantation quelconques.

Par ailleurs les propriétaires des fonds servants conserveront l'entière propriété du sol avec tous droits y attachés, sauf à ne nuire ni apporter aucune entrave au droit de passage concédé.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente convention de servitudes est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 Euros).

Etant ici précisé comme dit ci-après que la parcelle cadastrée sous le numéro 216 de la Section AE a été divisée depuis en 23 nouvelles parcelles portant les numéros 235 à 257 de la Section AE.

SERVITUDES RESTANT A ETRE CONSTITUEES

↳ Comme dit ci-dessus, le représentant de la Société « NOVADE SAS » déclare qu'une servitude de passage en tréfonds d'une canalisation d'eaux pluviales et d'une canalisation d'eaux usées permettant l'évacuation :

- des eaux pluviales provenant la parcelle contiguë, cadastrée sous le numéro 65 de la Section AE, appartenant à la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GENETE » vers le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C « PRE VULIN » puis vers la noue et les bassins de rétention de la Z.A.C. « PRE VULIN »
- des eaux usées provenant la parcelle contiguë, cadastrée sous le numéro 65 de la Section AE, appartenant à la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GENETE » vers le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C « PRE VULIN » puis vers le réseau communal d'eaux usées

sera constituée sur le lot n°14 dépendant des sous-ilots 9, 10 et 11 de l'ilot 6 dans l'acte de vente du lot n°14 ou dans un acte de constitution de servitude ou de dépôt de pièces complémentaires de la Z.A.C. DE PRE VULIN à recevoir par Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé soussigné.

↳ Le DEPOSANT précise d'ores et déjà qu'il sera constitué aux termes d'un acte ou plusieurs actes à recevoir par Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé soussigné, et notamment lors de la régularisation de tout acte de vente d'une parcelle de terrain dépendant de LA Z.A.C. « PRE VULIN », ou dans tout acte de dépôt de pièces complémentaires concernant la Z.A.C. « PRE VULIN, les servitudes qui seront nécessaires et notamment toute servitude de tréfonds pour passage de tous réseaux, celles-ci n'étant pas encore déterminées avec exactitude à ce jour.

Chaque acquéreur de parcelle de terrain dépendant de la Z.A.C. « PRE VULIN » donnera pouvoir au représentant de la Société « NOVADE SAS », AMENAGEUR, de passer toutes conventions nécessaires à la constitution de ces servitudes et pour signer le ou les actes de constitution de servitudes.

Le tout sans que cela puisse modifier la désignation et la consistance du lot acquis.

Ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils se transmettront de plein droit aux ayants droits de chaque acquéreur de lot, par exemple en cas de décès ou de cession des droits que ces derniers détiendraient.

Ils expireront le jour de la signature de ou des actes authentiques de constitution de servitude.

Il est ici précisé que la servitude de passage en tréfonds pour le passage d'une canalisation d'eaux usées et d'eaux pluviales sur le lot n°14 permettant l'évacuation :

- des eaux pluviales provenant la parcelle contiguë, cadastrée sous le numéro 65 de la Section AE, appartenant à la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GENETE » vers le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C « PRE VULIN » puis vers la noue et les bassins de rétention de la Z.A.C. « PRE VULIN »

- des eaux usées provenant la parcelle contiguë, cadastrée sous le numéro 65 de la Section AE, appartenant à la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GENETE » vers le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C « PRE VULIN » puis vers le réseau communal d'eaux usées

A été constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé soussigné, le 26 février 2018 dont une copie authentique a été publiée au service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE le 20 mars 2018, volume 2018 P n°1521.

Si d'autres servitudes devaient se révéler ultérieurement, elles seraient mentionnées au cahier des conditions de la vente par voie de conclusions.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme d'information délivré par la Commune de POLLIAT n°CU 001 130124B0068, le 09 janvier 2025 est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

(Cf. certificat d'urbanisme d'information avec plan cadastral et extrait cadastral modèle 1 ci-annexés)

L'avocat poursuivant insère la présente fiche de renseignements à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite fiche, l'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de la vente.

DROITS DE PREEMPTION OU DROITS DE SUBSTITUTION

Le certificat d'urbanisme d'information délivré par le maire de POLLIAT le 09 janvier 2025, indique que le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune.

Rappel : Article L 616 du Code de la Construction et de l'Habitation:

« En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitations à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction. »

CLAUSE SPECIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTERETS

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de vente.

DECHARGE DE RESPONSABILITE

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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

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

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, n° du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20ème, origine de propriété ou autre énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Commissaires de Justice, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur ;

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis.

Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

REMUNERATION DU CREANCIER POURSUIVANT LA DISTRIBUTION DU PRIX

L'article R. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que : *"La distribution du prix de l'immeuble est poursuivie à la diligence du créancier saisissant ou, à son défaut, du créancier le plus diligent ou du débiteur."*

L'article R. 331-2 précise que : *"Les frais de la procédure de distribution, hormis ceux des contestations ou réclamations, sont avancés par la partie sollicitant la distribution et prélevés par priorité à tous autres."*

Dans le cadre du présent dossier, il est convenu qu'en complément des émoluments tarifés, dus aux divers avocats intervenants dans la distribution du prix, l'avocat du créancier poursuivant la distribution du prix aura droit à une rémunération pour toutes les diligences qui lui incombent en vertu des articles R.331-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Les rétributions ci-dessus seront dues par privilège de frais de justice sur les fonds à répartir.

DISPOSITIONS FISCALES

1 – Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257 du CGI).

A – Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B – Si la vente est soumise à la TVA :

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.

b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2 – Représentation fiscale du vendeur :

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.

AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation aura lieu le **MARDI 17 JUIN 2025 à 14 heures 00.**

Conformément aux dispositions de l'article R 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

« **Article R 322-15** :

A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L 311-2, L 311-4 et L 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

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

MISE A PRIX - ADJUDICATION

A défaut d'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera Monsieur le Juge de l'Exécution immobilier du TRIBUNAL JUDICIAIRE de BOURG EN BRESSE, dans un délai compris entre deux à quatre mois à compter de sa décision.

Le vente aura lieu en UN lot et la mise à prix des biens saisis est fixée à la somme de :

CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000 €)

L'article L. 322-6 du Code des procédures civiles d'exécution précise que :

"Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.

Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchère, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour la mise à prix initiale."

II- CONDITIONS GENERALES

Etablies conformément à l'article 12 et à l'Annexe 1 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat, créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009, modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012, modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 16 et 17 novembre 2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009, Modifié par DCN n° 2018-002, AG du CNB des 16 et 17-11-2018, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

Enchères

12.2 L'avocat doit 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.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en co-propriété ou dépendant d'une Association syndicale libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l' Association syndicale libre.

Chapitre Ier : Dispositions générales

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 – Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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

Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé du fait 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 : Enchères

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 judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

Article 11 – 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 sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur 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 en 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 postérieures à 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 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 depositaires, 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 1er rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 spécifiques

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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} 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.

* *
*

**Ainsi fait et dressé par Maître Luc ROBERT
Avocat poursuivant**

**A Bourg-en-Bresse
le 09 mai 2025**

Maître Luc ROBERT