CORNET VINCENT SEGUREL
Société d'Avocats C.V.S.
SELARL au capital de
234.640 Euros
28 Bd de Launay
B.P. 58649
44186 NANTES CEDEX 4
Tél. 02.40.44.70.70
Fax. 02.40.69.18.48
cabinet@cvs-avocats.com

JUGE DE L'EXECUTION
PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CAEN

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Déposé le JANVIER 2020

A LA REQUETE DE :

La Société HSBC FRANCE, Société Anonyme au Capital de 491.155.980,00 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 775 670 284, dont le siège social est sis 103 Avenue des Champs Elysées - 75008 PARIS, poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège,

Sur les biens situés à :

COMMUNE DE CAEN (14)
7bis, 9, 11 et 13 avenue d'Edimbourg
49, 49bis, 49 ter et 51 rue de la Délivrande

Dans un ensemble immobilier cadastré Section HC n° 218, 219, 333 et 334

Le lot n° 1 : au RDC du bâtiment A : un appartement
Et les 61/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 2 : au 1er étage du bâtiment A : un appartement
Et les 28/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 3 : au 1er étage du bâtiment A : un appartement
Et les 32/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 4 : dans les combles du bâtiment A : un appartement
Et les 23/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 5 : dans les combles du bâtiment A : un appartement
Et les 21/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 6 : au sous-sol du bâtiment A : un garage
Et les 7/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 7 : au sous-sol du bâtiment A : un garage
Et les 8/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 8 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 84/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 9 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 81/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 10 : au RDC du bâtiment B : un local commercial
Et les 108/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 11 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 123/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 12 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 75/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 14 : au RDC et 1er étage du bâtiment B : un appartement duplex
Et les 81/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 15 : au RDC du bâtiment C : un appartement
Et les 52/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 16 : au 1er étage du bâtiment C : un appartement
Et les 55/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 17 : au 1er étage et dans les combles du bâtiment C : un appartement duplex
Et les 49/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 18 : au sous-sol du bâtiment C : une remise, 3 caves et leur dégagement
Et les 10/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 19 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 20 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 21 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 22 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 23 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 24 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 26 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 27 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 28 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Règlement de copropriété – Etat descriptif de division

L'ensemble susvisés a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu le 30 mars 2012 par Maître Davis GOUHIER, Notaire à BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE (Calvados) et publié au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 27 avril 2012, Volume 2012 P n° 3482.

AUDIENCE D'ORIENTATION FIXEE AU :

JEUDI 19 MARS 2020 à 14H00

DESIGNATION DES PARTIES – RAPPEL DE LA PROCEDURE

I. DESIGNATION DES PARTIES

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La Société HSBC FRANCE, Société Anonyme au Capital de 491.155.980,00 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 775 670 284, dont le siège social est sis 103 Avenue des Champs Elysées - 75008 PARIS, poursuites et diligences de son Directeur Général, domicilié en cette qualité audit siège,

CREANCIER POURSUIVANT

Créancière inscrite en vertu d'une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 16 janvier 2008 au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau, Volume 2008 V n° 93 ayant pour date d'extrême effet le 20 novembre 2033 et d'une hypothèque judiciaire publiée le 9 septembre 2019, Volume 2019 V n° 04278

AYANT POUR AVOCAT CONSTITUE :

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet de Maître Gilles VIAUD, Membre de la SCP Interbarreaux CALEX, Avocat au Barreau de CAEN, 30 rue Fred Scamaroni - 14000 CAEN, qui se constitue pour elle sur la présente procédure de saisie immobilière et ses suites, et au Cabinet duquel pourront être signifiés tous actes relatifs à la présente saisie immobilière.

AYANT POUR AVOCAT PLAIDANT :

La SELARL d'Avocats Interbarreaux (**Nantes**-Paris-Rennes-Lille-Bordeaux-Lyon) **Cornet-Vincent-Ségurel (C.V.S. - Maître Bertrand LARONZE),** dont le siège est à NANTES, 28 Bd de Launay BP 58649 44186 NANTES CEDEX 4 - Tél. : 02.40.44.70.70. - Fax : 02.40.69.18.48 – Case N° : 22/23A.

Et en présence ou elle dûment appelée de :

1/ La Société SCI EDIMBOURG-DELIVRANDE, Société Civile Immobilière au capital social de 534.600,00 Euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 499 667 186, dont le siège social est sis 16 rue du Faubourg Saint-Denis – 75010 PARIS, prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

DEBITRICE SAISIE

2/ LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE, ayant élu domicile en l'Etude de Maître David GOUHIER, Notaire, demeurant 12 rue de Caen – 14740 BRETEVILLE L'ORGUEUILLEUSE

Créancier inscrit en vertu :

- *d'une inscription de privilège de prêteur de deniers, publiée au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 9 juillet 2010, Volume 2010 V n° 1915 ;*
- *d'une inscription d'hypothèque conventionnelle, publiée au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 9 juillet 2010, Volume 2010 V n° 1916 avec bordereau rectificatif publié le 17 septembre 2010 Volume 2010 V n° 2545 ;*
- *d'une inscription de privilège de prêteur de deniers, publiée au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 27 avril 2012, Volume 2012 V n° 1612 ;*
- *d'une inscription d'hypothèque conventionnelle, publiée au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 27 avril 2012, Volume 2012 V n° 1613 ;*

3/ LE TRESOR PUBLIC (SIP CAEN NORD), ayant élu domicile au Service des Impôts des particuliers de CAEN NORD, 145 rue de la Délivrande – 14000 CAEN

Créancier inscrit en vertu :

- *d'une inscription d'hypothèque légale, publiée au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 15 mars 2017, Volume 2017 V n° 1402 ;*
- *d'une inscription d'hypothèque légale, publiée au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 28 février 2018, Volume 2018 V n° 1133 ;*

II. LE COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

Par exploit de Maître Maurice LOTTE, membre de la SELARL M. LOTTE – V. CANTO, Huissiers de Justice à PARIS (75002), en date du 16 octobre 2019, le créancier poursuivant a fait délivrer à sa débitrice UN COMMANDEMENT DE PAYER valant saisie des immeubles lui appartenant sis 7bis, 9, 11 et 13 Avenue d'Edimbourg et 49, 49bis, 49ter et 51 rue de la Délivrande - Commune de CAEN (14), dont la désignation sera détaillée ci-après, pour avoir règlement des sommes qu'elle lui doit,

En vertu de :

De la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 26 novembre 2007 par Maître Daniel GILLES, Notaire Associé de la SCP « Daniel GILLES, Paul CEYRAC, Corinne de BUHREN, Elisabeth MONTES, Jean-Pierre BIGOT, Anne GUICHARD, Bertrand LUCAS, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (75001), 3 rue de Turbigo, aux termes duquel la Société HSBC UBP (aux droits de laquelle vient désormais la Société HSBC FRANCE à la suite d'une fusion-absorption) a consenti à la SCI EDIMBOURG-DELIVRANDE un prêt de 186.000,00 Euros au taux de 4,80 % l'an, remboursable en 300 échéances mensuelles.

Le requérant est créancier de la SCI EDIMBOURG-DELIVRANDE suivant le décompte ci-après :

- 4 Echéances impayées (décembre 2018 à mars 2019 inclus)
Soit 4 x 1.135,49 Euros ..... 4.541,96 Euros
- Intérêts contractuels de retard au taux de 4,80 % sur chaque échéance impayée du 20/12/18 au 19/03/19 ..... 26,43 Euros
- Capital restant dû à la déchéance du terme ..... 131.427,95 Euros
- Intérêts contractuels de retard au taux de 4,80 % sur la somme de 135.969,91 Euros du 20/03/19 au 02/05/19 ..... 786,76 Euros
- Indemnité conventionnelle (5 %) ..... 6.571,39 Euros
A déduire : virement du 03/05/19 ..... - 1.325,93 Euros
- Intérêts contractuels de retard au taux de 4,80 % sur la somme de 135.457,17 Euros du 03/05/19 au 05/05/19 ..... 53,44 Euros
A déduire : virement du 06/05/19 ..... - 358,50 Euros
- Intérêts contractuels de retard au taux de 4,80 % sur la somme de 135.152,11 Euros du 06/05/19 au 06/05/19 ..... 17,77 Euros
A déduire : virement du 07/05/19 ..... - 358,50 Euros
- Intérêts contractuels de retard au taux de 4,80 % sur la somme de 134.811,38 Euros du 07/05/19 au 15/05/19 ..... 159,56 Euros
- Intérêts contractuels de retard au taux de 4,80 % sur la somme de 141.542,33 Euros du 16/05/19 jusqu'à parfait paiement : ..... *Mémoire*
- Frais échus et à échoir : ..... *Mémoire*

TOTAL, sauf actualisation créance pour mémoire :..... 141.542,33 Euros

Sous réserve de tous autres dus, droits et actions notamment de frais et justice et d'exécution.

Ce commandement, délivré conformément aux dispositions de l'article R. 321-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, contenait notamment les énonciations suivantes :

> *L'avertissement que la débitrice doit payer ces 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, elle sera assignée à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;*
>
> *L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard de la débitrice à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière ;*

La SCI EDIMBOURG-DELIVRANDE n'ayant pas procédé au règlement des sommes qu'elle doit dans le délai qui lui était imparti, le commandement de payer valant saisie immobilière a été publié à au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 02 décembre 2019, sous les références Volume 2019 S n° 15.

Un procès-verbal de description des biens saisis a été dressé les 26 novembre, 27 et 28 novembre 2019 par Maître Sophie VALERY, Membre de la SCP Jean VARIN, Richard LAFOREST, Jérôme MALHERBE et Sophie VALERY, Huissier de Justice à CAEN.

Ce procès-verbal de description est annexé au présent cahier des conditions de vente.

III. L'ASSIGNATION A COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION

Conformément aux dispositions de l'article R. 322-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, suivant exploits de la SELARL M. LOTTE – V. CANTO Huissier de Justice à Paris et de la SCP Jean VARIN, Richard LAFOREST, Jérôme MALHERBE et Sophie VALERY, Huissier de Justice à CAEN, en date du 20 janvier, le créancier poursuivant a fait délivrer à la SCI EDIMBOURG-DELIVRANDE et aux créanciers inscrits susvisés une **assignation à comparaître** à l'audience d'orientation de du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de CAEN, siégeant Palais de Justice de ladite ville – 11 rue Dumont d'Urville – 14000 CAEN du :

JEUDI 19 MARS 2020 à 14H00

Aux fins de :

Vu les dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution et notamment les articles L. 311-2 et suivants et R. 322-15 à R. 322-29,
Vu les pièces visées au bordereau annexé aux présentes,

1/ Constater que la Société HSBC FRANCE est titulaire d'une créance liquide et exigible et qu'elle agit en vertu d'un titre exécutoire, comme il est dit à l'article L. 311-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

2/ Constater que la saisie pratiquée porte sur des droits saisissables au sens de l'article L. 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,

En conséquence :

3/ Dire et juger recevable la Société HSBC FRANCE et bien fondée en ses poursuites,

4/ Mentionner dans le jugement à intervenir le montant retenu pour sa créance en principal, frais, intérêts et autres accessoires, soit la somme de ***141.542,33 Euros,*** *arrêtée au 16 mai 2019, outre intérêts au taux contractuel de 4,80 % à compter du 17 mai 2019,*

5/ Après avoir statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminer les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande de la débitrice ou en ordonner la vente forcée, et à cet effet, notamment :

➢ *<u>En cas de vente forcée</u> :*

- *Fixer la date de l'audience de vente ;*

- *Ordonner la vente en deux lots comme suit :*

Pour le 1er lot sur une mise à prix de 100.000,00 Euros, outre les frais

Etant précisé que ce premier lot est composé des lots suivants :

COMMUNE DE CAEN (14)
7bis, 9, 11 et 13 avenue d'Edimbourg
49, 49bis, 49 ter et 51 rue de la Délivrande

Dans un ensemble immobilier cadastré Section HC n° 218, 219, 333 et 334

Le lot n° 1 : au RDC du bâtiment A : un appartement
Et les 61/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 2 : au 1er étage du bâtiment A : un appartement
Et les 28/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 3 : au 1er étage du bâtiment A : un appartement
Et les 32/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 4 : dans les combles du bâtiment A : un appartement
Et les 23/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 5 : dans les combles du bâtiment A : un appartement
Et les 21/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 6 : au sous-sol du bâtiment A : un garage
Et les 7/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 7 : au sous-sol du bâtiment A : un garage
Et les 8/1.000èmes des parties communes

Pour le 2nd lot sur une mise à prix de 250.000,00 Euros, outre les frais

Etant précisé que ce second lot est composé des lots de copropriété suivants :

COMMUNE DE CAEN (14)
7bis, 9, 11 et 13 avenue d'Edimbourg
49, 49bis, 49 ter et 51 rue de la Délivrande

Dans un ensemble immobilier cadastré Section HC n° 218, 219, 333 et 334

Le lot n° 8 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 84/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 9 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 81/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 10 : au RDC du bâtiment B : un local commercial
Et les 108/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 11 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 123/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 12 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 75/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 14 : au RDC et 1er étage du bâtiment B : un appartement duplex
Et les 81/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 15 : au RDC du bâtiment C : un appartement
Et les 52/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 16 : au 1er étage du bâtiment C : un appartement
Et les 55/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 17 : au 1er étage et dans les combles du bâtiment C : un appartement duplex
Et les 49/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 18 : au sous-sol du bâtiment C : une remise, 3 caves et leur dégagement
Et les 10/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 19 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 20 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 21 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 22 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 23 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 24 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 26 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 27 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 28 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

- *Dire qu'une visite de l'immeuble sera organisée dans les deux semaines qui précèderont la vente aux enchères à intervenir par l'Huissier de Justice qui a dressé le procès-verbal de description avec, si besoin est, l'assistance de la Force Publique, d'un serrurier et d'un expert en diagnostics immobiliers, ou sous toutes autres modalités qu'il lui plaira de fixer ;*

- *Ordonner l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente ;*

➢ *<u>En cas d'autorisation de vente amiable</u> :*

- *Fixer le montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, des conditions particulières de la vente ;*

- *Taxer le montant des frais privilégiés de vente de la requérante qui seront versés directement par l'acquéreur en sus du prix ;*

- *Fixer la date de l'audience à laquelle l'affaire sera appelée pour s'assurer que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix est consigné ou, à défaut, ordonner la reprise de la procédure sur vente forcée.*

6/ Dire que les dépens seront employés en frais privilégiés de vente.

Une copie de cette assignation est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

I. DESIGNATION

Les biens présentement mis en vente se composent comme suit :

COMMUNE DE CAEN (14)
7bis, 9, 11 et 13 avenue d'Edimbourg
49, 49bis, 49 ter et 51 rue de la Délivrande

Dans un ensemble immobilier cadastré Section HC n° 218, 219, 333 et 334

Le lot n° 1 : au RDC du bâtiment A : un appartement
Et les 61/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 2 : au 1er étage du bâtiment A : un appartement
Et les 28/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 3 : au 1er étage du bâtiment A : un appartement
Et les 32/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 4 : dans les combles du bâtiment A : un appartement
Et les 23/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 5 : dans les combles du bâtiment A : un appartement
Et les 21/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 6 : au sous-sol du bâtiment A : un garage
Et les 7/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 7 : au sous-sol du bâtiment A : un garage
Et les 8/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 8 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 84/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 9 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 81/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 10 : au RDC du bâtiment B : un local commercial
Et les 108/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 11 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 123/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 12 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 75/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 14 : au RDC et 1er étage du bâtiment B : un appartement duplex
Et les 81/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 15 : au RDC du bâtiment C : un appartement
Et les 52/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 16 : au 1er étage du bâtiment C : un appartement
Et les 55/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 17 : au 1er étage et dans les combles du bâtiment C : un appartement duplex
Et les 49/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 18 : au sous-sol du bâtiment C : une remise, 3 caves et leur dégagement
Et les 10/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 19 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 20 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 21 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 22 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 23 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 24 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 26 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 27 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 28 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Règlement de copropriété – Etat descriptif de division

L'ensemble susvisés a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu le 30 mars 2012 par Maître Davis GOUHIER, Notaire à BRETTEVILLE L'ORGUEILLEUSE (Calvados) et publié au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 27 avril 2012, Volume 2012 P n° 3482.

Tels que ces immeubles existent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, avec tous immeubles par destination et toutes augmentations futures.

L'extrait de la matrice cadastrale concernant lesdits immeubles est annexé au présent cahier des conditions de vente.

II. SITUATION HYPOTHECAIRE DE L'IMMEUBLE MIS EN VENTE

Selon les renseignements fournis par le Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau dans son état hypothécaire certifié au 3 décembre 2019, la publication du commandement de payer valant saisie étant intervenue le 2 décembre 2019 l'immeuble présentement mis en vente est grevé des inscriptions suivantes :

- *Une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 16 janvier 2008 au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau, Volume 2008 V n° 93 ayant pour date d'extrême effet le 20 novembre 2033* ***au profit de la Société HSBC FRANCE, créancier saisissant,***

- *Une inscription de privilège de prêteur de deniers, publiée au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 9 juillet 2010, Volume 2010 V n° 1915,* ***au profit de LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE, créancier inscrit,***

- *Une inscription d'hypothèque conventionnelle, publiée au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 9 juillet 2010, Volume 2010 V n° 1916 avec bordereau rectificatif publié le 17 septembre 2010 Volume 2010 V n° 2545,* ***au profit de LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE, créancier inscrit,***

- *Une inscription de privilège de prêteur de deniers, publiée au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 27 avril 2012, Volume 2012 V n° 1612,* ***au profit de LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE, créancier inscrit,***

- *Une inscription d'hypothèque conventionnelle, publiée au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 27 avril 2012, Volume 2012 V n° 1613,* ***au profit de LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE, créancier inscrit,***

- *Une inscription d'hypothèque légale, publiée au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 15 mars 2017, Volume 2017 V n° 1402,* ***au profit du TRESOR PUBLIC, créancier inscrit,***

- *d'une inscription d'hypothèque légale, publiée au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 28 février 2018, Volume 2018 V n° 1133,* ***au profit du TRESOR PUBLIC, créancier inscrit,***

- *Une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 9 septembre 2019, Volume 2019 V n° 04278 ayant pour date d'extrême effet le 9 septembre 2029,* ***au profit de la Société HSBC FRANCE, créancier saisissant,***

Une copie de cet état hypothécaire est annexée au présent cahier des conditions de vente.

Etant précisé que, conformément aux dispositions de l'article R. 322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, les créanciers inscrits recevront dénonciation du commandement de payer valant saisie immobilière ; cette dénonciation valant également assignation à comparaître à l'audience d'orientation fixée ci-dessus et contenant notamment, sommation de déclarer leurs créances inscrites sur les biens saisis au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de CAEN dans le délais de DEUX MOIS.

III. MISE A PRIX

La Société HSBC FRANCE, créancier poursuivant, fixe la mise à prix des biens désignés ci-dessus en vue de leur vente aux enchères publiques à l'une des audiences de Madame ou Monsieur le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de CAEN à la somme de :

1er LOT DE VENTE

sur une mise à prix de 100.000,00 Euros, outre les frais

CENT MILLE EUROS OUTRE LES FRAIS

Etant précisé que ce premier lot est composé des lots de copropriété suivants :

COMMUNE DE CAEN (14)
7bis, 9, 11 et 13 avenue d'Edimbourg
49, 49bis, 49 ter et 51 rue de la Délivrande

Dans un ensemble immobilier cadastré Section HC n° 218, 219, 333 et 334

Le lot n° 1 : au RDC du bâtiment A : un appartement
Et les 61/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 2 : au 1er étage du bâtiment A : un appartement
Et les 28/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 3 : au 1er étage du bâtiment A : un appartement
Et les 32/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 4 : dans les combles du bâtiment A : un appartement
Et les 23/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 5 : dans les combles du bâtiment A : un appartement
Et les 21/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 6 : au sous-sol du bâtiment A : un garage
Et les 7/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 7 : au sous-sol du bâtiment A : un garage
Et les 8/1.000èmes des parties communes

2nd LOT DE VENTE

sur une mise à prix de 250.000,00 Euros, outre les frais

DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS OUTRE LES FRAIS

Etant précisé que ce second lot est composé des lots de copropriété suivants :

COMMUNE DE CAEN (14)
7bis, 9, 11 et 13 avenue d'Edimbourg
49, 49bis, 49 ter et 51 rue de la Délivrande

Dans un ensemble immobilier cadastré Section HC n° 218, 219, 333 et 334

Le lot n° 8 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 84/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 9 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 81/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 10 : au RDC du bâtiment B : un local commercial
Et les 108/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 11 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 123/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 12 : au RDC, 1er et 2ème étage du bâtiment B : un appartement triplex
Et les 75/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 14 : au RDC et 1er étage du bâtiment B : un appartement duplex
Et les 81/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 15 : au RDC du bâtiment C : un appartement
Et les 52/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 16 : au 1er étage du bâtiment C : un appartement
Et les 55/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 17 : au 1er étage et dans les combles du bâtiment C : un appartement duplex
Et les 49/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 18 : au sous-sol du bâtiment C : une remise, 3 caves et leur dégagement
Et les 10/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 19 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 20 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 21 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 22 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 23 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 24 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 26 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 27 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

Le lot n° 28 : un parking extérieur
Et les 3/1.000èmes des parties communes

IV. URBANISME

Un certificat d'urbanisme concernant les biens présentement mis en vente délivré par la Mairie de CAEN est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des indications portées aux documents présentement annexés ainsi que, d'une manière générale, des règles d'urbanisme applicables, et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats ou contre son propre Avocat, ni diminution de prix.

V. OCCUPATION

Le rédacteur des présentes renvoie à la lecture du PV de description dressé les 26, 27 et 28 novembre 2019 par Maître Sophie VALERY, Huissier de Justice à CAEN, en date du 15 mai 2014, annexé aux présentes, sur les conditions d'occupation.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des conditions d'occupation des biens présentement mis en vente, et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le créancier poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats, ni contre son propre Avocat, ni diminution de prix.

VI. EXPERTISES PREALABLES A LA VENTE

1. Sur la superficie (copropriété)

Si l'immeuble mis en vente relève des dispositions de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et du Décret n° 97-532 du 12 mai 1997, un relevé de la surface habitable sera établi et annexé au présent cahier des conditions de vente.

Les biens présentement mis en vente ne sont pas soumis au régime de la copropriété.

Il a été établi des certificats de surface le 26 novembre 2016 lesquels sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

2. Sur l'amiante

Si l'immeuble mis en vente a fait l'objet d'un permis de construire antérieur au 1er juillet 1997, conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la Santé Publique et du Décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, il sera dressé un état mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence, de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, qui sera ultérieurement annexé par un dire au présent cahier des conditions de vente.

Des constats de repérage d'amiante ont été dressés le 26 novembre 2016 et sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

3. Sur le plomb

Aux termes de l'article L. 1334-5 du Code de la Santé Publique :

> *« Un constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Est annexée à ce constat une notice d'information dont le contenu est précisé par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction ».*

Aux termes de l'article L. 1334-6 du Code de la Santé Publique :

> « *Le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est produit, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation* ».

Aucun diagnostic relatif au plomb n'a été effectué.

4. *Sur la présence ou l'absence de parasite*

Si cela s'avère utile, compte tenu des constructions ou des informations fournies par la Mairie de la Commune du lieu de l'immeuble, il sera établi un état parasitaire, qui sera annexé ultérieurement par un dire au présent cahier des conditions de vente.

Aucun diagnostic relatif à la présence de termites n'a été dressé.

5. *Sur le diagnostic de performance énergétique*

Conformément aux dispositions de l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et du Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 :

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Des diagnostics performance énergétique ont été dressés le 26 novembre 2016 et sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

6. *Sur l'état de l'installation intérieure Gaz et électricité*

Conformément aux dispositions des articles L. 271-6, R. 271-1 à R. 271-4 et R. 134-6 à R. 134-9 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977 et à l'article 17 de la Loi n° 2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 un état gaz et électricité doit être dressé en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation.

Des diagnostics relatifs à l'état de l'installation intérieure d'électricité ont été dressés le 26 novembre 2016 et sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

Aucun diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz n'a été dressé.

VII. ASSURANCES – HABITATION

Sur ce point, l'adjudicataire devra se conformer strictement aux clauses générales de vente ci-après annexées, aucune indication n'ayant été fournie sur les assurances en cours ou en cours de révision.

VIII. ASSURANCE – CONSTRUCTION

L'Avocat poursuivant soussigné n'a pu se procurer aucun renseignement sur les polices d'assurance en cours.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de l'absence d'assurance, des risques liés à l'acquisition d'un immeuble imparfaitement assuré, et le cas échéant de toutes polices qui auraient pu être souscrites ou seraient en cours de renouvellement, et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats, ou son propre Avocat, ni diminution de prix.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toutes les conditions sus-énoncées et ce, à ses frais, risques et périls, sans recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats ou son propre Avocat, ni diminution de prix.

IX. ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à la Société SCI EDIMBOURG-DELIVRANDE :

- Parcelle cadastré HC n° 219 : apport en nature suivant acte reçu par Maître David GOUHIER notaire associé à BRETEVILLE L'ORGUEILLEUSE le 31 juillet 2007 publié au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 3 octobre 2007, volume 2007 P n° 6751.

- Parcelles cadastrées HC n° 218 et 334 : apport en nature suivant acte reçu par Maître David GOUHIER notaire associé à BRETEVILLE L'ORGUEILLEUSE le 18 mai 2010 publié au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er Bureau le 9 juillet 2010, volume 2010 P n° 4771.

- Parcelle cadastré HC n° 333 : acte de vente de Maître David GOUHIER notaire à BRETEVILLE L'ORGUEILLEUSE en date du 18 mai 2010 publié au Service de la Publicité Foncière de CAEN 1er bureau sous le numéro 2010 P n° 4772.

L'origine de propriété est donnée par le poursuivant à titre de renseignement et sans aucune garantie.

Une copie de l'acte d'acquisition est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

Article 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

Article 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

Article 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

Article 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

Article 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

Article 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

Article 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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-ACQUEREURS

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 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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 PROPRIETE

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

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

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

Article 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

Article 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 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 COPROPRIETE

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 CAEN le 20 janvier 2020

En 30 pages

Par l'Avocat poursuivant soussigné,

Maître Gilles VIAUD
Avocate au Barreau de CAEN

LISTE DES PIECES JOINTES

1. Acte du 31 juillet 2007
2. Acte d'apport du 18 mai 2010
3. Acte de vente du 18 mai 2010
4. Bordereau d'inscription hypothèque conventionnelle
5. Bordereau d'hypothèque judiciaire
6. Relevé hypothécaire certifié le 13 décembre 2019
7. Matrice cadastrale
8. Lettre au Maire de CAEN
9. Mail Service urbanisme
10. Courrier Service urbanisme
11. Certificat d'urbanisme
12. Règlement de copropriété
13. Commandement de payer valant saisie-immobilière
14. Procès-verbal de description
15. Dossier diagnostics
16. Assignation
17. Dénonciation créancier inscrit (CRCAM)
18. Dénonciation créancier inscrit (TRESOR PUBLIC)