

**SCP INTERBARREAUX CALEX AVOCATS**  
Lisieux 78, rue du Général Leclerc  
Et Caen 30, rue Fred Scamaroni  
Tél. 02.31.62.00.45 - Fax 02.31.31.05.54

Dossier : 210142 - MR/NJ  
CAISSE D'EPARGNE / LORAND Floriane SI (MERY-CORBON)

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CREANCIER SAISSANT**

**LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE, Banque Coopérative régie par les articles L512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier** - Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 520 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le n°384 353 413, dont le siège social est situé 151 rue d'Uelzen – 76230 BOIS GUILLAUME, immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 004 919 prise en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège

### **DEBITEURS**

**Madame Floriane Monique Jeannine LORAND**, célibataire, née le 3 mai 1970 à CAEN (14000), de nationalité française, domiciliée 22 rue de l'Ancienne Gare MERY-CORBON 14370 MERY-BISSIERES-EN-AUGE

### **IMMEUBLES SAISIS**

**Département du CALVADOS**  
**Commune de MERY-BISSIERES-EN-AUGE**  
**Ex MERY-CORBON**

une maison d'habitation sise dite Commune, 22 rue de l'Ancienne Gare, cadastrée Section AA N°249 d'une contenance totale de 07a 53ca

**Mise à prix : SOIXANTE DIX MILLE EUROS – 70 000 €**

**Audience d'orientation le : JEUDI 23 SEPTEMBRE 2021 à 9 H00**

**Nom de l'avocat poursuivant :**  
**Maître Marc REYNAUD Membre de la SCP INTERBARREAUX**  
**CALEX AVOCATS, avocat au Barreau de Lisieux dont le**  
**cabinet est sis dite ville, 78, rue du Général Leclerc**

## VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

EXTRAIT  
DES MINUTES  
DU GREFFE  
DU JUGE DE L'EXECUTION  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LISIEUX

Siège du TGI : 11 rue d'Orival

Département du Calvados – Ville de LISIEUX

### CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

POURSUIVIE PARDEVANT LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL  
JUDICIAIRE DE LISIEUX

SIÈGE DU TGI : Cour Matignon

SUR LES IMMEUBLES SUIVANTS :

#### *DESIGNATION*

Département du CALVADOS  
Commune de MERY-BISSIERES-EN-AUGE  
Ex MERY-CORBON

une maison d'habitation sise dite Commune, 22 rue de l'Ancienne Gare,  
comprenant :

- au RDC : entrée avec placard, séjour-salon, cuisine aménagée, une chambre avec salle d'eau, WC, garage avec grenier
- à l'étage : palier desservant trois chambres, une salle de bains, un WC et une pièce à usage de dressing

Le tout figurant au cadastre, à savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	249	Rue de l'Ancienne Gare	07a 53ca
		<b>TOTAL Surface</b>	07a 53ca

Et plus amplement décrit, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux locations en cours, dans le procès-verbal descriptif, en date du 25 mai 2021

**SAISIS A L'ENCONTRE DE :**

**Débiteurs saisis :**

**Madame Floriane LORAND** née le 03/05/1970 à CAEN de nationalité Française, Infirmière libérale, demeurant 22 rue de l'Ancienne Gare 14370 MERY CORBON

**AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**Créancier saisissant :**

**LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE, Banque Coopérative régie par les articles L512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier** - Société Anonyme à Directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 520 000 000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le n°384 353 413, dont le siège social est situé 151 rue d'Uelzen – 76230 BOIS GUILLAUME, immatriculée à l'ORIAS sous le n° 07 004 919 prise en la personne de son représentant légal domicilié de droit audit siège

**AYANT POUR AVOCAT :**

**Avocat du poursuivant :**

**Maître Marc REYNAUD**, membre de la SCP INTERBARREAUX CALEX AVOCATS, avocat au Barreau de LISIEUX dont le cabinet est sis dite ville, 78, rue du Général Leclerc

Laquelle SCP se constitue sur la présente poursuite de vente, et chez laquelle domicile est élu

↳ Suivant commandement de payer du ministère de

**Huissier saisissant : Maître Dorothee GOMBART, Huissier de Justice, 12 rue Aristide Briand, BP 31031 14101 LISIEUX CEDEX**

En date du

**Date du commandement : 26 AVRIL 2021**

Signifié à :

**Madame Floriane Monique Jeannine LORAND**, célibataire, née le 3 mai 1970 à CAEN (14000), de nationalité française, domiciliée 22 rue de l'Ancienne Gare MERY-CORBON 14370 MERY-BISSIERES-EN-AUGE,

↳ en vertu de

- La copie exécutoire d'un acte de vente reçu par Maître Dominique JOFFROY, notaire à MEZIDON-CANON, le 18 décembre 2013, contenant prêt par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE NORMANDIE de la somme de 98 788 euros
- L'inscription du Privilège de Prêteur de Deniers publiée le 17/01/2014 Volume 2014 V n°22
- L'inscription du Privilège de Prêteur de Deniers publiée le 17/01/2014 Volume 2014 V N°23
- L'inscription du Privilège de Prêteur de Deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée le 17/01/2014 Volume 2014 V N°24

***POUR AVOIR PAIEMENT DES SOMMES CI-APRES DEVENUES EXIGIBLES,  
PROVISOIREMENT ARRETEES AU 16/03/2021***

Décomptes ci-après reproduits et arrêtés au 16/03/2021 à la somme totale de **77 602.54 euros**, selon trois décomptes ci-après littéralement reproduits et arrêtés au **16/03/2021**

- 1)** Prêt PH PRIMO N°8495547, arrêté à la somme de **5 662.95 euros**, au 16/03/2021, outre intérêts au taux de 3% l'an, à compter de cette date, portés pour mémoire
- 2)** Prêt PH PRIMO n°8495548, arrêté à la somme de **16 523.33 euros**, au 16/03/2021, outre intérêts au taux de 3.25% l'an, à compter de cette date, portés pour mémoire
- 3)** Prêt PRIMOLIS n°8495549, arrêté à la somme de **55 416.26 euros**, au 16/03/2021, outre intérêts au taux de 2.80% l'an, à compter de cette date, portés pour mémoire

1) Prêt PH PRIMO N°8495547, arrêté à la somme de **5 662.95 euros**, au 16/03/2021, outre intérêts au taux de 3% l'an, à compter de cette date, portés pour mémoire

**DECOMPTE DES SOMMES DUES PAR  
ML LORAND FLORIANE**

ML LORAND FLORIANE  
22 RUE DE L ANCIENNE GARE  
14370 MERY CORBON

Date d'édition : 16/03/2021  
Date d'échéance du terme : 04/02/2021  
Référence Dossier : 1442420  
Contrat : PH PRIMO / 8495547  
Date d'arrêt : 16/03/2021  
Date de départ de calcul des intérêts : 04/02/2021

Poste	Montant	Devise
Echéances impayées du 05/12/2020 au 05/01/2021	298,44	€
Capital restant dû au 04/02/2021	4 980,67	€
Intérêts courus du 06/01/2021 au 04/02/2021	12,28	€
Accessoires courus du 06/01/2021 au 04/02/2021	4,32	€
Intérêts de retard et frais à la déchéance	1,18	€
Intérêts de retard à compter du 04/02/2021	17,42	€
Indemnité de déchéance du terme	348,64	€
Intérêts postérieurs	Mémoire	
<b>Total, sauf mémoire, erreur ou omission</b>	<b>5 662,95</b>	<b>€</b>

Taux de référence applicable sur ECH IMPAYEES ET COURU NON ÉCHU	
Date de début	Taux
04/02/2021	3,00

Taux de référence applicable sur CAPITAL RESTANT DU	
Date de début	Taux
04/02/2021	3,00

2) Prêt PH PRIMO n°8495548, arrêté à la somme de **16 523.33 euros**, au 16/03/2021, outre intérêts au taux de 3.25% l'an, à compter de cette date, portés pour mémoire

**DECOMPTE DES SOMMES DUES PAR  
ML LORAND FLORIANE**

ML LORAND FLORIANE  
22 RUE DE L ANCIENNE GARE  
14370 MERY CORBON

Date d'édition : 16/03/2021  
Date d'échéance du terme : 04/02/2021  
Référence Dossier : 1442420  
Contrat : PH PRIMO / 8495548  
Date d'arrêt : 16/03/2021  
Date de départ de calcul des intérêts : 04/02/2021

Poste	Montant	Devise
Echéances impayées du 05/11/2020 au 05/01/2021	548,88	€
Capital restant dû au 04/02/2021	14 832,18	€
Intérêts courus du 06/01/2021 au 04/02/2021	39,62	€
Accessoires courus du 06/01/2021 au 04/02/2021	7,19	€
Intérêts de retard et frais à la déchéance	2,26	€
Intérêts de retard à compter du 04/02/2021	54,95	€
HONORAIRES SOUS-TRAITANT	1 038,25	€
Intérêts postérieurs	Mémoire	
<b>Total, sauf mémoire, erreur ou omission</b>	<b>16 523,33</b>	<b>€</b>

Taux de référence applicable sur ECH IMPAYEES ET COURU NON ÉCHU	
Date de début	Taux
04/02/2021	3,25

Taux de référence applicable sur CAPITAL RESTANT DU	
Date de début	Taux
04/02/2021	3,25

3) Prêt PRIMOLIS n°8495549, arrêté à la somme de **55 416.26 euros**, au 16/03/2021, outre intérêts au taux de 2.80% l'an, à compter de cette date, portés pour mémoire

**DECOMPTE DES SOMMES DUES PAR  
ML LORAND FLORIANE**

ML LORAND FLORIANE  
22 RUE DE L ANCIENNE GARE  
14370 MERY CORBON

Date d'édition : 16/03/2021  
Date d'échéance du terme : 04/02/2021  
Référence Dossier : 1442420  
Contrat : PRIMOLIS / 8495549  
Date d'arrêt : 16/03/2021  
Date de départ de calcul des intérêts : 04/02/2021

Poste	Montant	Devise
Echéances impayées du 05/09/2020 au 05/01/2021	1 101,95	€
Capital restant dû au 04/02/2021	50 484,91	€
Intérêts courus du 06/01/2021 au 04/02/2021	116,18	€
Accessoires courus du 06/01/2021 au 04/02/2021	16,91	€
Intérêts de retard et frais à la déchéance	3,68	€
Intérêts de retard à compter du 04/02/2021	158,69	€
Indemnité de déchéance du terme	3 533,94	€
Intérêts postérieurs	Mémoire	
<b>Total, sauf mémoire, erreur ou omission</b>	<b>55 416,26</b>	<b>€</b>

Taux de référence applicable sur ECH IMPAYEES ET COURU NON ÉCHU	
Date de début	Taux
04/02/2021	2,80

Taux de référence applicable sur CAPITAL RESTANT DU	
Date de début	Taux
04/02/2021	2,80

Sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution.

avec indication que faute par eux de payer cette somme, ils y seront contraints par toutes voies et moyens de droit et notamment, que la société requérante fera délivrer une assignation à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

Ledit commandement satisfait aux exigences posées par les articles R321-1 à R321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie au bureau du Service de la Publicité Foncière de :

**Siège du Service de la Publicité Foncière – PONT L'EVEQUE 2**

**Date et références de publication le 15/06/2021 volume 2021 S n° 3**

Le Bureau du Service de la Publicité Foncière de PONT L'EVEQUE 2 a délivré le 15/06/2021 l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie.

*(Cf Etat hypothécaire ci-annexé)*

**De même et par exploit en date du 7 juillet 2021, délivré par Maître Dorothee GOMBART, Huissier de Justice à LISIEUX, a fait délivrer à :**

**Madame Floriane LORAND** née le 03/05/1970 à CAEN de nationalité Française, Infirmière libérale, demeurant 22 rue de l'Ancienne Gare 14370 MERY CORBON.

**assignation à comparaître à l'audience d'orientation de Monsieur le Juge de l'Exécution chargé des procédures de saisie immobilière du Tribunal Judiciaire de LISIEUX pour le :**

**JEUDI 23 SEPTEMBRE 2021 à 9 H 00**

*(Cf assignation ci-annexée)*

Cette assignation a été régulièrement dénoncée aux créanciers inscrits, la dénonciation, comportant les mentions prescrites par l'article R322-7 du code des procédures civiles d'exécution, valant assignation à comparaître.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Lisieux, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles 2192 et 2193 du Code Civil sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

### **DESIGNATION DES IMMEUBLES SAISIS**

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement de payer valant saisie et sus énoncé.

**Département du CALVADOS  
Commune de MERY-BISSIERES-EN-AUGE  
Ex MERY-CORBON**

une maison d'habitation sise dite Commune, 22 rue de l'Ancienne Gare, comprenant :

- au RDC : entrée avec placard, séjour-salon, cuisine aménagée, une chambre avec salle d'eau, WC, garage avec grenier
- à l'étage : palier desservant trois chambres, une salle de bains, un WC et une pièce à usage de dressing

Le tout figurant au cadastre, à savoir :

<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Surface</b>
AA	249	Rue de l'Ancienne Gare	07a 53ca
		<b>TOTAL Surface</b>	07a 53ca

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

<b>Condition d'occupation : bien occupé par sa propriétaire. Ne fait l'objet d'aucun bail.</b>
--

Et plus amplement décrit, notamment quant à la composition, aux surfaces, aux locations en cours, dans le procès-verbal descriptif, en date du

**Date du PV descriptif : 25 mai 2021**

dressé par :

**Huissier instrumentaire : Maître Dorothee GOMBART, Huissier de Justice, 12 rue Aristide Briand, 14100 LISIEUX**

annexé aux présentes.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

#### **PROPRIETAIRES - ORIGINE DE PROPRIETE**

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété le sont sans aucune garantie, et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à Madame Floriane LORAND pour les avoir acquis aux termes

- d'un acte de donation-partage reçu par Maître JOFFROY, Notaire à MEZIDON-CANON en date du 26/12/2012 publié au Service de la Publicité Foncière de LISIEUX (devenu PONT L'EVEQUE 2), le 21/01/2013 Volume 2013 P n° 109, pour moitié indivise

- et d'un acte de vente reçu par Me JOFFROY, notaire à MEZIDON-CANON, en date du 18 décembre 2013, publié au Service de la Publicité Foncière de LISIEUX (devenu PONT L'EVEQUE 2) le 17/01/2014 Volume 2014 P N°93, pour seconde moitié.

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

## **CLAUSES SPECIALES**

### **COPROPRIETE**

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, art. 6, l'adjudicataire est tenu :

- de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (art. 63 du Décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

### **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

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

### **ETAT DE L'IMMEUBLE RELATIVEMENT A LA REGLEMENTATION SUR LES INSECTES XYLOPHAGES, LE SATURNISME, L'AMIANTE, ETAT ENERGETIQUE**

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente les rapports immobiliers établis par IMMEXPERT en date du 25/05/2021

*(Cf. rapports immobiliers de recherches)*

## SERVITUDES

Il est rapporté ci-après les servitudes contenues dans l'acte d'acquisition de Madame LORAND.

### RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte de vente de la parcelle sur laquelle a été édifié le pavillon désigné sous l'article deux, par la commune de MERY CORBON au profit de Monsieur et Madame Michel LORAND, donateurs aux présentes, reçu par Maître Francis DEPAQUIT, alors notaire à DOZULE (Calvados), avec la participation de Maître Yves MOUSSAY, alors notaire à MEZIDON CANON, le 13 juin 1997, il a été stipulé au paragraphe "*CREATION DE SERVITUDES*" ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

#### "DROIT DE PASSAGE

*Afin de permettre à Monsieur et Madame LORAND d'accéder aux parcelles objets des présentes, cadastrées section AA 240 et AA 245 [aujourd'hui réunies pour former la parcelle cadastrée section AA numéro 249], la commune de MERY CORBON concède, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur la parcelle cadastrée AA 243, consistant en une portion de terrain en forme triangulaire comprenant la pointe sur du n° 243, jusqu'au niveau de l'angle Sud-*

ouest du bâtiment se trouvant dans l'angle Sud-est du n° 243. Cette portion de terrain est teintée en jaune au plan joint.

Cette portion de terrain triangulaire sera mise en état de cour empierrée par le vendeur et à ses frais dans le délai de un an à compter de ce jour.

L'entretien de cette allée en bon état de viabilité et sa réfection toutes les fois qu'il sera nécessaire auront également lieu aux frais exclusifs du vendeur.

Cette servitude de passage pourra être exercée à toutes époques de l'année, de jour comme de nuit sans aucune restriction, par ses titulaires successifs, les membres de leur famille, leurs employés et généralement toutes personnes désirant se rendre sur leur propriété ; son étendue et ses modalités d'exercice ne sont pas autrement limitées que par la détermination de son assiette.

La commune de MERY CORBON autorise Monsieur et Madame LORAND à faire passer sous cette portion de terrain les réseaux nécessaires pour alimenter leur parcelle en eau et électricité et à faire tous travaux en vue de ces installations ; les éventuelles détériorations occasionnées par ces branchements seront aux frais de l'acquéreur.

Si pour les besoins de Monsieur et Madame LORAND, il était nécessaire de réaliser des travaux sous la portion de terrain grevée de la servitude ils seraient réalisés aux frais de Monsieur et Madame LORAND y compris les travaux de remise en l'état de la cour.

Il n'est dû aucune indemnité supplémentaire pour la création de cette servitude dont la valeur est incluse dans le prix convenu.

#### PORTAIL D'ENTREE

A l'entrée de son terrain, l'acquéreur aura la possibilité d'installer un portail mais dans ce cas, il ne pourra être placé qu'à l'intérieur de son terrain, soit à 6,93 m en retrait de la limite d'entrée (point qui correspond à l'angle sud du bâtiment conservé par le vendeur à l'angle Sud du n° 243) lequel portail devra ouvrir vers l'intérieur de la propriété de l'acquéreur.

#### SERVITUDE DE VUE

A l'angle du n° 243 il existe un bâtiment qui reste la propriété du vendeur, il est convenu de créer une servitude de vue à son profit, elle consistera en la possibilité d'ouvrir une fenêtre dans le mur Sud-ouest de ce bâtiment, sa base devra se trouver à une hauteur minimum de un mètre au-dessus du niveau naturel du sol.

#### SERVITUDE DE JOUR

A l'angle Sud du n° 243, il existe un bâtiment qui reste la propriété de la commune de MERY CORBON.

Dans le pignon Sud-est de ce bâtiment, il existe des ouvertures qui donnent sur le terrain n° 240 présentement vendu.

Ces ouvertures pourront être maintenues sans possibilité de les agrandir ou d'en créer des nouvelles, cependant elles devront être obstruées par des verres dormants et translucides de façon à laisser passer la lumière seulement et non la vue.

Ces verres devront être installés au plus tard dans le délai de un an à compter de ce jour.

Les biens concernés par les servitudes qui viennent d'être créées (fonds servant et fonds dominant) sont cadastrés de la manière suivante :

*Sur la Commune de MERY CORBON (Calvados)*

Sect.	N°	Lieudit	Contenance		Nat.
			Ha	A   Ca	
AA	240		5	53	
AA	245		2	00	
AA	243		17	07	
<i>Soit, une contenance totale</i>			24	60	

[...]

*Pour les besoins de la publicité foncière, le notaire soussigné précise ce qui suit :*

*Le terrain qui constitue le fonds servant appartient à la mairie de MERY CORBON et est destiné à être incorporé au domaine public, les servitudes créées sont évaluées à 1000 francs.*

*Servitude de passage : fonds dominant : sur la parcelle AA 243, portion de terrain triangulaire comprenant la pointe Sud du 243 jusqu'à l'angle Sud-Ouest du bâtiment se trouvant dans l'angle Sud-Est du 243 ; fonds servant : parcelle AA 243.*

*Servitude de jour et de vue : fonds dominant : bâtiment à l'angle sud-Est de la parcelle AA 243 ; fonds servant : parcelles AA 240 et AA 245."*

## SAISIE IMMOBILIERE

### *Cahier des conditions de vente*

#### **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 – 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.

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

### **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, SUBSTITUTION 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 : Enchères**

### **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 À 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 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 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 postérieures à la vente**

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

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

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ; le tout à ses frais.

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

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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 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 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<sup>er</sup> 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.

\*\*\*

#### **MISE A PRIX**

L'adjudication aura lieu en un lot sur la mise à prix suivante :

<b>Mise à prix : SOIXANTE DIX MILLE EUROS – 70 000 €</b>
--

offerte par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de la vente.

Nota .- les enchères, d'un minimum de 200 €, seront reçues par ministère d'avocat exerçant près le Tribunal Judiciaire de LISIEUX.

Un chèque de banque représentant 10 % de la mise à prix avec un minimum de 3 000 €, libellé à l'ordre du Trésorier de l'Ordre du Barreau de LISIEUX est obligatoire pour porter les enchères

**AINSI FAIT ET DRESSE PAR ME :**

**Nom de l'avocat poursuivant : Maître Marc REYNAUD**

Avocat poursuivant.

A :

**Nom de la ville : LISIEUX**

Le :

**Date : 8 juillet 2021**

**SCP INTERBARREAUX CALEX AVOCATS**

Société d'Avocats

78 rue du Général Leclerc-BP 22091

14102 LISIEUX CEDEX

Tél.02.31.62.00.45 – Fax :02.31.31.05.54