

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles il sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de LISIEUX, séant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire des dites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

EN UN SEUL LOT

COMMUNE DE LE FAULQ (14130)

« Le Bas Faulq »

Adresse postale : Chemin de la petite forêt

L'USUFRUIT de l'immeuble sis « **Le Bas Faulq** » à **LE FAULQ** (14130), cadastrés section ZC n°18 pour une contenance de 2a 67ca.

Selon le PV dressé le 29 janvier 2025, ledit immeuble décrit comme suit :

« Sur la parcelle est édifée une maison avec couverture en ardoises, comprenant un rez-de-chaussée et un étage. (...)

Sur le terrain il existe un cabanon, délabré et hors d'usage, et une caravane dans un état similaire. (...)

Au rez-de-chaussée la maison comporte un séjour avec cuisine, une salle de bain et des toilettes.

A l'étage, accessible par une échelle de meunier en bois, il existe une grande pièce en mezzanine. (...) »

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE

MONSIEUR LE COMPTABLE DU SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE, venant aux droits de Monsieur le Comptable du SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE EST, suivant arrêté ministériel du 26 octobre 2021 portant ajustement du périmètre des services déconcentrés de la Direction Générale des Finances Publiques, publié au Journal Officiel n° 0253 du 29 octobre 2021, demeurant en cette qualité 22 boulevard de la Paix 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE.

Ayant pour Avocat du Barreau de LISIEUX, **Maître Marc REYNAUD**, Membre de la SCP INTERBARREAUX CALEX AVOCATS, avocat au barreau de Lisieux, demeurant 78 rue du Général Leclerc 14100 LISIEUX, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

Agissant en vertu des extraits de rôles

- N°99/53011 mis en recouvrement le 31/12/1999
(Représentant l'impôt sur le revenu 1997)
- N°04/53011 mis en recouvrement le 31/08/2004
(Représentant l'impôt sur le revenu 2001)
- N°04/53012 mis en recouvrement le 31/08/2004
(Représentant l'impôt sur le revenu 2000)
- N°04/53013 mis en recouvrement le 31/08/2004
(Représentant l'impôt sur le revenu 1999)
- N°04/53201 mis en recouvrement le 15/09/2004
(Représentant la contribution sociale 2001)
- N°04/53202 mis en recouvrement le 15/09/2004
(Représentant la contribution sociale 2000)
- N°04/53203 mis en recouvrement le 15/09/2004
(Représentant la contribution sociale 1999)
- N°07/53011 mis en recouvrement le 31/03/2007
(Représentant l'impôt sur le revenu 2004)
- N°07/53012 mis en recouvrement le 30/06/2007
(Représentant l'impôt sur le revenu 2003)
- N°07/53013 mis en recouvrement le 30/06/2007
(Représentant l'impôt sur le revenu 2002)
- N°07/53201 mis en recouvrement le 15/06/2007
(Représentant la contribution sociale 2004)
- N°07/53202 mis en recouvrement le 15/07/2007
(Représentant la contribution sociale 2002)
- N°07/53203 mis en recouvrement le 15/07/2007
(Représentant la contribution sociale 2003)
- N°09/53011 mis en recouvrement le 31/03/2009
(Représentant l'impôt sur le revenu 2005)
- N°09/53201 mis en recouvrement le 15/07/2009
(Représentant la contribution sociale 2005)

- N°10/53011 mis en recouvrement le 31/03/2010
(Représentant l'impôt sur le revenu 2006)
- N°10/53201 mis en recouvrement le 15/07/2010
(Représentant la contribution sociale 2006)
- N°13/77001 mis en recouvrement le 30/09/2013
(Représentant la taxe d'habitation 2013)

Monsieur le Comptable du Service des Impôts des Particuliers de Saint-Germain-En-Laye a fait, suivant acte de Maître GAS Commissaire de Justice à VERSAILLES, en date du 17 décembre 2024, signifier commandement valant saisie immobilière à :

Monsieur Jean-Claude André René **DURGET**, né le 7 août 1956 à COURBEVOIE, de nationalité française, Veuf non remarié non PACSé, demeurant 271 Avenue Gabriel Péri 78360 MONTESSON

De payer immédiatement au requérant à l'acte, entre les mains du commissaire de Justice ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de Maître Marc REYNAUD, avocat constitué, **la somme sauf mémoire de 3 211 771,50 €** (trois millions deux cent onze mille sept cent soixante-et-onze euros et 50 cents) arrêtée au 10 Octobre 2024, outre intérêts, décomposée comme suit :

Extrait de rôle n°99/53011 mis en recouvrement le 31/12/1999	
Représentant l'impôt sur le revenu 1997 (solde)	49.004,76 €
Majoration 10 %	0,00 €

Extrait de rôle n°04/53011 mis en recouvrement le 31/08/2004	
Représentant l'impôt sur le revenu 2001 (solde)	930.889,00 €
Majoration 10 %	93.068,00 €

Extrait de rôle n°04/53012 mis en recouvrement le 31/08/2004	
Représentant l'impôt sur le revenu 2000 (solde)	61.695,00 €
Majoration 10 %	6.141,00 €

Extrait de rôle n°04/53013 mis en recouvrement le 31/08/2004	
Représentant l'impôt sur le revenu 1999 (solde)	139.048,00 €
Majoration 10 %	13.876,00 €

Extrait de rôle n°04/53201 mis en recouvrement le 15/09/2004	
Représentant la contribution sociale 2001 (solde)	193.075,00 €
Majoration 10 %	19.279,00 €

Extrait de rôle n°04/53202 mis en recouvrement le 15/09/2004	
Représentant la contribution sociale 2000 (solde)	18.693,00 €

Majoration 10 %	1.840,00 €
Extrait de rôle n°04/53203 mis en recouvrement le 15/09/2004	
Représentant la contribution sociale 1999 (solde)	26.798,00 €
Majoration 10 %	2.651,00 €
Extrait de rôle n°07/53011 mis en recouvrement le 31/03/2007	
Représentant l'impôt sur le revenu 2004 (solde)	119.944,97 €
Majoration 10 %	12.040,00 €
Extrait de rôle n°07/53012 mis en recouvrement le 30/06/2007	
Représentant l'impôt sur le revenu 2003 (solde)	365.104,00 €
Majoration 10 %	36.482,00 €
Extrait de rôle n°07/53013 mis en recouvrement le 30/06/2007	
Représentant l'impôt sur le revenu 2002 (solde)	393.703,00 €
Majoration 10 %	39.341,00 €
Extrait de rôle n°07/53201 mis en recouvrement le 15/06/2007	
Représentant la contribution sociale 2004 (solde)	25.498,00 €
Majoration 10 %	2.521,00 €
Extrait de rôle n°07/53202 mis en recouvrement le 15/07/2007	
Représentant la contribution sociale 2002 (solde)	24.556,00 €
Majoration 10 %	2.427,00 €
Extrait de rôle n°07/53203 mis en recouvrement le 15/07/2007	
Représentant la contribution sociale 2003 (solde)	65.020,00 €
Majoration 10 %	6.473,00 €
Extrait de rôle n°09/53011 mis en recouvrement le 31/03/2009	
Représentant l'impôt sur le revenu 2005 (solde)	218.081,00 €
Majoration 10 %	21.787,00 €
Extrait de rôle n°09/53201 mis en recouvrement le 15/07/2009	
Représentant la contribution sociale 2005 (solde)	54.843,00 €
Majoration 10 %	5.455,00 €
Extrait de rôle n°10/53011 mis en recouvrement le 31/03/2010	
Représentant l'impôt sur le revenu 2006 (solde)	114.737,00 €
Majoration 10 %	11.363,00 €
Extrait de rôle n°10/53201 mis en recouvrement le 15/07/2010	
Représentant la contribution sociale 2006 (solde)	39.269,00 €
Majoration 10 %	3.818,00 €
Extrait de rôle n°13/77001 mis en recouvrement le 30/09/2013	
Représentant la taxe d'habitation 2013 (solde)	463,00 €
Majoration 10 %	17,00 €

Frais : **92.770,77 €**

TOTAL : **3 211 771,50 €**

Taux d'intérêt : Taux légal

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, et frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement des dites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié au Service de la Publicité Foncière du CALVADOS pour valoir, à compter de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Avec déclaration encore que l'expropriation de l'immeuble ci-après désigné sera poursuivie à la diligence de Monsieur le Comptable du Service des Impôts des Particuliers de Saint-Germain-En-Laye, à la Barre du Tribunal Judiciaire de LISIEUX.

Ce commandement, qui comprenait toutes les énonciations prescrites par la loi étant demeuré infructueux, a été publié au Service de la Publicité Foncière du CALVADOS le 13 janvier 2025, Volume 2025 S numéro 00004.

L'assignation à comparaître a été délivrée aux débiteurs et dénoncée avec sommation de produire leur créance, aux créanciers inscrits pour l'audience d'orientation du

JEUDI 22 MAI 2025 à 09 heures 00

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE

Sur la commune de **LE FAULQ** (14130)

L'USUFRUIT de l'immeuble sis « **Le Bas Faulq** »,

cadastrés section ZC n°18 pour une contenance de 2a 67ca.

Adresse postale : Chemin de la petite forêt

Selon le PV dressé le 29 janvier 2025, ledit immeuble décrit comme suit :

« Sur la parcelle est édifiée une maison avec couverture en ardoises, comprenant un rez-de-chaussée et un étage. (...)

Sur le terrain il existe un cabanon, délabré et hors d'usage, et une caravane dans un état similaire. (...)

Au rez-de-chaussée la maison comporte un séjour avec cuisine, une salle de bain et des toilettes.

A l'étage, accessible par une échelle de meunier en bois, il existe une grande pièce en mezzanine. (...) »

Ainsi au surplus que ces 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.

Ces biens sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il résulte d'un extrait des rôles annexé au présent.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les dits biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur Jean-Claude DURGET pour

- avoir acquis ledit bien en pleine propriété avec son épouse, Madame Sylviane ARMAND épouse DURGET, suivant acte de Maître LEMEE, Notaire associé à PONT-L'EVEQUE en date du 25 octobre 1980, publié le 25 novembre 1980 Volume 1727 numéro 58,

Etant ici précisé que le bien, initialement cadastré section A n° 117 à LE FAULQ, est désormais cadastré section ZC n°18, depuis remembrement en date du 18 juin 1996 Volume 1996 R numéro 1/80.

- Suivant acte en date de Maître Paul SCHEYVAERTS, membre de la Société Civile Professionnelle « Jean LEFEVRE, Paul SCHEYVAERTS, Henri LEMEE, notaires associés » Notaire à PONT-L'EVEQUE en date du 12 juin 1985, publié le 25 juillet 1985 Volume 1940 numéro 98, les époux DURGET ont fait donation à leurs enfants, Carine Sandrine Laetitia DURGET et Benjamin Jean-Claude DURGET, de la nue-propriété de ce bien, chacun pour moitié, avec réserve d'usufruit leur vie durant

Madame Sylviane DURGET est décédée le 02 février 2019 et Carine et Benjamin DURGET ont tous deux renoncé à la succession de leur mère le 15 octobre 2021.

Le bien cadastré section ZC n°18 appartient donc aujourd'hui, pour la totalité de l'usufruit à Monsieur Jean-Claude DURGET, et pour la nue-propriété à Carine et Benjamin DURGET, chacun pour moitié.

ORIGINE ANTÉRIEURE

L'origine de Propriété antérieure a été établie par Maître Paul SCHEYVAERTS, dans son acte du 12 juin 1985.

CERTIFICATS D'URBANISME

Il a été délivré par la société Patrice MARAIS Diagnostic, la Préfecture du CALVADOS, la Direction régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du logement de BASSE-NORMANDIE, le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, le Ministère de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche, les certificats ci-après rapportés :

- Etat des Risques et Pollutions
- Obligations Légales de Débroussaillage
- Déclaration de sinistres indemnisés
- Argiles – Information relative aux travaux non réalisés
- Arrêté préfectoral en date du 19 octobre 2018 modifiant l'arrêté du 22 novembre 2017 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs
- Carte de profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux
- Informations sur le zonage sismique
- Informations sur le zonage radon
- Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE Conditions générales

Chapitre Ier
Dispositions générales

Article 1er
Cadre juridique

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

Article 2
Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3
Etat de l'immeuble

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

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

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

Article 4

Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5

Préemption et droits assimilés

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

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

Article 6

Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7

Servitudes

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

Chapitre II **Enchères**

Article 8 **Réception des enchères**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 **Surenchère**

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

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

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

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies

par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

Article 11

Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

Chapitre III

Vente

Article 12

Transmission de propriété

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

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

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre

aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 13

Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Article 14

Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

Article 15

Vente forcée

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du code civil.

Article 16

Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 17

Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir

d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 18

Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV

Dispositions postérieures à la vente

Article 19

Délivrance et publication du jugement

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

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20

Entrée en jouissance

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par

des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

Article 21

Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 22

Titres de propriété

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

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

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

Article 23

Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24

Païement provisionnel du créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

Article 25

Distribution du prix de vente

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

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

Article 26

Election de domicile

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

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

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

Chapitre V

Clauses spécifiques

Article 27

Immeubles en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28

Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 - MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

QUARANTE MILLE EUROS
40.000 €

Fait et rédigé à LISIEUX, par **Maître Marc REYNAUD**, Membre de la SCP INTERBARREAUX CALEX AVOCATS, Avocat au Barreau de Lisieux, demeurant 78 rue du Général Leclerc 14100 LISIEUX

Le