

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugées à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Saint-Denis de la REUNION du **Judi 26 janvier 2023 à 8h30**, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

En UN LOT sis :

→ **Sur la commune de SAINT DENIS DE LA REUNION (97400), 162 rue des Deux Canons**

Dans un ensemble immobilier dénommé « La Passerelle » :

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AW	1015	Les Deux Canons	11a 72ca
AW	1017	331 route des cafés de Chine	02a 01ca

Total : 13a 73ca

Et plus particulièrement dans le Bâtiment G,

Lot n°67 :

Dans le Bâtiment G, au 6^{ème} étage, un appartement de Type 2 d'une surface habitable de 57,31 m² et comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, coin lave-linge/chauffe-eau, salle de bain, wc, dégagement et varangue de 9,44 m².

Avec les 108/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 116/10.000èmes des charges d'ascenseur.

Lot n°134 :

Dans le Bâtiment G, au 1^{er} sous-sol, un parking portant le numéro 53 au plan des parkings.

Avec les 15/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

→ Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été établi par Maître SAINTAMON, Notaire à SAINT DENIS (97), suivant acte authentique du 29 décembre 2015 dont une copie a été publiée le 19 février 2016 au SPF de SAINT DENIS DE LA REUNION sous les références 9744P31 2016P1174.

Il a été modifié par Maître SAINTAMON, Notaire à SAINT DENIS (97), suivant acte authentique du 1^{er} juin 2016 dont une copie a été publiée le 12 juillet 2016 au SPF de SAINT DENIS DE LA REUNION sous les références 9744P31 2016P4103.

→ Effet relatif

Ce bien est propriété de la société : pour l'avoir acquis en pleine propriété en l'état futur d'achèvement suivant acte de vente du 28 octobre 2016 de Maître SAINTAMON, Notaire à SAINT DENIS (97), publié au SPF de SAINT DENIS DE LA REUNION le 8 novembre 2016 sous les références 9744P31 2016P6573.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Appartenant à :

La société | SAS au capital de 7.500 €, immatriculée au RCS de LYON
sous le n° | ayant son siège social sis (|
| , domicilié chez son Président

Pièce 7 : Extrait K-Bis

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Monsieur le Comptable du Trésor Public chargé du recouvrement, Service du Pôle de recouvrement spécialisé du Rhône, domicilié au Centre des Finances Publiques, 3 rue de la Charité 69239 LYON Cedex 02.

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Céline MAZAUDIER-PICHON DE BURY**, SELARL PRAGMA AVOCATS, Avocat au Barreau de SAINT DENIS y demeurant 71 rue du Maréchal Leclerc, Centre Avelli 97400 SAINT DENIS, au Cabinet duquel domicile est élu.

Ayant pour Avocat **Maître Florence CHARVOLIN**, Avocat associé de la SELARL ADK, avocat au Barreau de LYON y demeurant Immeuble le Britannia 20 Boulevard Eugène Deruelle 69003 LYON.

Suivant commandement de payer valant saisie au débiteur délivré le 26 juillet 2022 par la SAS HUISSIERS REUNIS, Commissaire de Justice, demeurant 13 rue Louis Guillaumond 69440 MORNANT.

Pièce 8 : Commandement de payer du 26 juillet 2022

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

- Amende fiscale du 01/01/2014 au 31/12/2014, mise en recouvrement le 28 septembre 2018
- Amende fiscale du 01/01/2015 au 31/12/2015, mise en recouvrement le 28 septembre 2018
- Impôt sur les sociétés du 10/02/2014 au 31/12/2015, mis en recouvrement le 28 septembre 2018
- Prélèvements libératoires et retenues à la source du 01/01/2014 au 31/12/2015, mis en recouvrement le 28 septembre 2018
- Taxe sur la valeur ajoutée du 01/01/2015 au 31/12/2015, mise en recouvrement le 28 septembre 2018

Pièce 1 : Avis de mise en recouvrement

Garantis par :

- Hypothèque légale du Trésor du 20 décembre 2018 publiée au SPF de SAINT DENIS DE LA REUNION le 21 décembre 2018 sous les références 9744P31 2018V4579, repris pour ordre par acte du 17 février 2020 publié au SPF de SAINT DENIS DE LA REUNION le 18 février 2020 sous les références 9744P31 2020V679.

Pièce 2 : Hypothèque légale du Trésor Public du 20 décembre 2018 et bordereau rectificatif du 17 février 2020

Pour avoir paiement de la somme de **457.698,31 €** telle que détaillée ci-dessous :

201825410	Amende fiscale 01/01/2014 - 31/12/2014	Pénalité d'assiette - Amende	273 885,00 €	Paiement	552,00 €	09/03/2022	267 014,02 €
				Paiement	552,00 €	09/02/2022	
				Paiement	552,00 €	24/11/2021	
				Paiement	552,00 €	05/11/2021	
				Paiement	552,00 €	06/08/2021	
				Paiement	928,00 €	09/07/2021	
				Paiement	121,00 €	07/07/2021	
				Paiement	853,00 €	09/06/2021	
				Paiement	228,98 €	09/06/2021	
				Paiement	552,00 €	12/05/2021	
				Paiement	714,00 €	12/05/2021	
				Paiement	714,00 €	14/04/2021	
		Sous-total	273 885,00 €		6 870,98 €		267 014,02 €

201825430	Amende fiscale 01/01/2015 - 31/12/2015	Pénalité d'assiette - Amende	12 170,00 €	Paie	552,00 €	09/07/2021	11 618,00 €	
		Sous-total	12 170,00 €		552,00 €		11 618,00 €	
201825440	Impôt sur les sociétés 10/02/2014 - 31/12/2015	Droit	107 339,00 €				107 339,00 €	
		Pénalité d'assiette - Intérêt de retard - Contrôle fiscal	10 925,00 €				10 925,00 €	
		Pénalité d'assiette - Majoration - Contrôle fiscal - 10, 40 ou 80%	42 936,00 €				42 936,00 €	
		Sous-total	161 200,00 €		0,00 €		161 200,00 €	
201825420	Prélèvements libératoires et retenues à la source 01/01/2014 - 31/12/2015	Droit	19 198,00 €	Paie	552,00 €	12/05/2022	13 524,29 €	
				Paie	552,00 €	12/05/2022		
				Paie	552,00 €	10/01/2022		
				Paie	817,00 €	14/09/2021		
				Paie	548,00 €	14/09/2021		
				Paie	644,00 €	14/09/2021		
				Paie	928,00 €	06/08/2021		
				Paie	152,71 €	20/07/2021		
				Paie	928,00 €	12/05/2021		
				Pénalité d'assiette - Intérêt de retard - Contrôle fiscal	2 263,00 €			2 263,00 €
				Pénalité d'assiette - Majoration 10, 40, ou 80%	1 920,00 €			1 920,00 €
		Sous-total	23 381,00 €		5 673,71 €	17 707,29 €		

201825400	Taxe sur la valeur ajoutée 01/01/2015 - 31/12/2015	Droit	8 356,00 €	Païement	1 276,00 €	22/04/2021	0,00 €
				Païement	928,00 €	14/04/2021	
				Païement	552,00 €	14/04/2021	
				Décharge administrative	5 600,00 €	16/09/2019	
		Pénalité d'assiette - Intérêt de retard - Contrôle fiscal	635,00 €	Païement	209,00 €	22/04/2021	0,00 €
				Remise pénalité	426,00 €	16/09/2019	
		Pénalité d'assiette - Majoration - Contrôle fiscal - 10, 40 ou 80%	542,00 €	Païement	277,02 €	09/06/2021	0,00 €
				Païement	0,98 €	22/04/2021	
				Païement	264,00 €	22/04/2021	
		Intérêt de retard complémentaire	159,00 €				159,00 €
		Sous-total	9 692,00 €		9 533,00 €		159,00 €

TOTAL

457.698,31 €

Pièce 6 : Bordereau de situation du 31 mai 2022

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

Le commandement de payer valant saisie adressé au débiteur le 26 juillet 2022 satisfait aux exigences posées par les articles R.321-1 à R.321-5 et L.311-7 du Code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi à savoir :

- La constitution de la SELARL Pragma agissant par Maître Céline Mazaudier Pichon de Bury, ayant pour adresse 71 Rue Maréchal Leclerc, Centre Avelli, 97400 Saint Denis,
- L'indication de la date et de la nature des titres exécutoires sur le fondement desquels le commandement de payer a été délivré,
- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,
- L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours,
- Qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente des lots composant les immeubles saisis se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.
- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière.

- L'indication que le commandement vaut saisie des lots concernés des immeubles saisis et que les biens sont indisponibles à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au fichier immobilier de Saint -Denis.
- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre.
- L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur des immeubles saisis pour procéder à leur vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que ces ventes ne pourront néanmoins être concluent qu'après autorisation du juge de l'exécution.
- La sommation, lorsque les biens font l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social.
- L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble.
- L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de SAINT DENIS DE LA REUNION.
- L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi.
- L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 331-1 du code de la consommation.

Le commandement de payer valant saisie n'ayant pas reçus satisfaction, il a été déposé au service chargé de la publicité foncière et de l'enregistrement de SANT DENIS DE LA REUNION le 26 septembre 2022 et est en cours de publication sous les références d'archivage provisoires 9744P31 S000105.

Pièce 12 : Etat hypothécaire sur formalité

DÉSIGNATION – DESCRIPTION DES IMMEUBLES

DESIGNATION :

→ Sur la commune de SAINT DENIS DE LA REUNION (97400), 162 rue des Deux Canons

Dans un ensemble immobilier dénommé « La Passerelle » :

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AW	1015	Les Deux Canons	11a 72ca
AW	1017	331 route des cafés de Chine	02a 01ca

Total : 13a 73ca

Et plus particulièrement dans le Bâtiment G,

- Lot n°67 :

Dans le Bâtiment G, au 6^{ème} étage, un appartement de Type 2 d'une surface habitable de 57,31 m² et comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, coin lave-linge/chauffe-eau, salle de bain, wc, dégagement et varangue de 9,44 m².

Avec les 108/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 116/10.000èmes des charges d'ascenseur.

- Lot n°134 :

Dans le Bâtiment G, au 1^{er} sous-sol, un parking portant le numéro 53 au plan des parkings.

Avec les 15/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

→ Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été établi par Maître SAINTAMON, Notaire à SAINT DENIS (97), suivant acte authentique du 29 décembre 2015 dont une copie a été publiée le 19 février 2016 au SPF de SAINT DENIS DE LA REUNION sous les références 9744P31 2016P1174.

Il a été modifié par Maître SAINTAMON, Notaire à SAINT DENIS (97), suivant acte authentique du 1^{er} juin 2016 dont une copie a été publiée le 12 juillet 2016 au SPF de SAINT DENIS DE LA REUNION sous les références 9744P31 2016P4103.

→ Effet relatif

Ce bien est propriété de la société _____ pour l'avoir acquis en pleine propriété en l'état futur d'achèvement suivant acte de vente du 28 octobre 2016 de Maître SAINTAMON, Notaire à SAINT DENIS (97), publié au SPF de SAINT DENIS DE LA REUNION le 8 novembre 2016 sous les références 9744P31 2016P6573.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Pièce 3 : Extrait de matrice cadastrale

Pièce 5 : Titre de propriété du 28 octobre 2016

Pièce 6 : Etat hypothécaire hors formalité

Pièce 9 : Procès-verbal de description

Pièce 10 : Dossier de diagnostic technique

Pièce 11 : Certificat d'urbanisme

Pièce 13 : Etat descriptif de division-règlement de copropriété du 29 décembre 2015

Le procès-verbal de description des lieux dressé, le 6 septembre 2022, par Maître Béatrice TERTRE, membre de la SARL MDT, demeurant 14 rue Jules Thirel, Bâtiment A, 1^{er} étage-Bureau 16, Savanna, 97460 SAINT-PAUL, est annexé au présent cahier des conditions de vente,

Pièce 9 : Procès-verbal de description

Procès-verbal, aux termes duquel l'huissier en fait notamment la description et les constats suivants :

- Lot n°67 :

Il s'agit d'un appartement à usage d'habitation de type T2, numéroté 67, qui se situe au 6^{ème} étage de la résidence Passerelle.

Cet appartement est composé d'une entrée, un séjour avec un coin cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC, un coin lave-linge/chauffe-eau, un dégagement et une varangue. Il mesure 57,87 m² hors varangue (voir rapport de l'expert annexé au présent acte).

L'appartement est en bon état dans son ensemble.

Le sol de tout l'appartement est carrelé.

De même je constate la présence de plinthes en bas de tous les murs de l'appartement.

Les murs et plafond de l'appartement sont peints.

Il est équipé d'un système électrique pour l'eau chaude.

La porte d'entrée s'ouvre sur une entrée équipée d'un interphone. L'entrée mesure 2,40 m².

Le séjour/cuisine mesure 28,84 m².

Le séjour/cuisine sont équipés de prises électriques, prise téléphone, prise tv, interrupteurs, points lumineux.

Le coin cuisine est équipé d'une paillasse surmontée d'un évier à un bac surmonté d'un robinet mitigeur, d'une plaque en céramique au-dessus de laquelle se trouve une hotte aspirante. Des placards agrémentent également ce coin cuisine. Le mur longeant la paillasse est carrelé.

Dans le séjour je constate la présence d'une baie vitrée coulissante qui s'ouvre sur la varangue.

La varangue mesure 9,39 m², Le sol est carrelé. Les murs et le plafond sont peints. Cette varangue est équipée d'un garde-corps. Depuis la terrasse, il y a vue sur la mer.

Le dégagement mesure 2,77 m². Il dessert la chambre, le wc, la salle de bain et un espace dans lequel se trouve le ballon d'eau chaude.

La chambre mesure 16,40 m². Elle est équipée d'un climatiseur et d'un placard. Elle est aérée par une fenêtre vitrée.

Le WC mesure 2,01 m². Il ne possède pas d'ouverture sur l'extérieur.

La salle de bains mesure 5,45 m². Elle est équipée d'une douche à l'italienne, d'un meuble avec un vasque au-dessus duquel se trouve un miroir équipé d'un point lumineux. Les murs du coin douche sont carrelés. Cette pièce ne possède pas d'ouverture sur l'extérieur.

- Lot n°134 :

Il s'agit d'un parking portant le numéro 53 au plan des parkings, situé dans le Bâtiment G, au 1^{er} sous-sol.

Sont également annexés au présent cahier des conditions de vente :

- un dossier technique comprenant :
- Diagnostic termites
- Attestation de surface habitable.

Pièce 10 : Dossier de diagnostic technique

- un certificat d'urbanisme

Pièce 11 : Certificat d'urbanisme

SYNDIC DE COPROPRIETE

Syndic :

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ce bien est propriété de la société pour l'avoir acquis en pleine propriété en l'état futur d'achèvement suivant acte de vente du 28 octobre 2016 de Maître SAINTAMON, Notaire à SAINT DENIS (97), publié au SPF de SAINT DENIS DE LA REUNION le 8 novembre 2016 sous les références 9744P31 2016P6573.

Pièce 5 : Titre de propriété du 28 octobre 2016

Pièce 6 : Etat hypothécaire hors formalité

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Pour connaître l'origine de propriété antérieure, les candidats à l'adjudication devront se référer aux actes sus indiqués. Aucun recours de ce chef ne pourra être exercée à l'encontre du créancier poursuivant de la vente, ni à l'encontre de son avocat, la SELARL PRAGMA.

Conformément aux dispositions de l'article L. 322-10, alinéa 2, du code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de SAINT- DENIS DE LA REUNION, en vue de l'audience du :

jeudi 26 janvier 2023 à 8h30

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le commandement de payer valant saisie a été régulièrement dénoncé aux créanciers inscrits, la dénonciation, comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-7 du même code et valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation du

jeudi 26 janvier 2023 à 8h30

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du

jeudi 26 janvier 2023 à 8h30

au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 du code précité 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.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R. 322-10, alinéa 1er, "in fine" du Code des procédures civiles d'exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente :

- la copie de l'assignation délivrée au débiteur.
- un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie.

Pièce 14 : Copie de l'assignation délivrée au débiteur

Pièce 12 : Etat hypothécaire sur formalité

VENTE FORCÉE - MISE À PRIX

À défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

Report de la vente

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. consom., art. L. 331-5, al. 2).

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant, reporter la date de l'audience de vente forcée, comme il est dit à l'article R. 322-19, alinéa 2, du Code des procédures civiles d'exécution.

Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R. 121-22 du même code, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

À l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en DEUX LOTS comprenant :

→ Sur la commune de SAINT DENIS DE LA REUNION (97400), 162 rue des Deux Canons

Dans un ensemble immobilier dénommé « La Passerelle » :

Cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AW	1015	Les Deux Canons	11a 72ca
AW	1017	331 route des cafés de Chine	02a 01ca

Total : 13a 73ca

Et plus particulièrement dans le Bâtiment G,

- **Lot n°67 :**

Dans le Bâtiment G, au 6^{ème} étage, un appartement de Type 2 d'une surface habitable de 57,31 m² et comprenant : entrée, séjour, cuisine, chambre, coin lave-linge/chauffe-eau, salle de bain, wc, dégagement et varangue de 9,44 m².

Avec les 108/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les 116/10.000èmes des charges d'ascenseur.

- **Lot n°134 :**

Dans le Bâtiment G, au 1^{er} sous-sol, un parking portant le numéro 53 au plan des parkings.

Avec les 15/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Sur la mise à prix de **30.000,00 euros (TRENTE MILLE EUROS)** fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er}. - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1^{er}. - 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.

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

Article 3. - État de l'immeuble

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

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. - Prémption, substitution et droits assimilés

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un de ces droits de prémption, 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. À 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 de la CARPA de l'Ordre du barreau de Saint-Denis (97400) pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Selon les usages en vigueur au sein du barreau de l'avocat postulant au moment de la vente, les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'exécution pourront être 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 (article 13 de l'annexe 1 du RIN).

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 fixée 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. À 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

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

Il en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, 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 chargé de la publicité foncière et de l'enregistrement 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.

À 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 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 propriété

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

Article 23. - Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24. - Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

Article 25. - Distribution du prix de vente

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

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

Article 26. - Élection 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 la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 ainsi que par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000).

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.

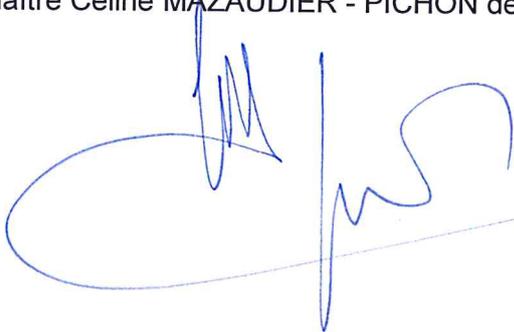
Article 28. - Immeubles en lotissement

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 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.

Ainsi fait et dressé par la SELARL PRAGMA agissant par Maître Céline MAZAUDIER - PICHON de BURY, Avocat du créancier poursuivant.

À SAINT DENIS, le 21/11/ 2022
SELARL PRAGMA
Maître Céline MAZAUDIER - PICHON de BURY



Selarl PRAGMA
Avocats à la Cour
Centre Aveli

71 Rue Maréchal Leclerc - 97400 ST-DENIS
RCS : 810 681 684
Tel : 0262 53 17 14 - Fax : 0262 53 18 28

LISTE DES ANNEXES :

- Pièce 1 : Avis de mise en recouvrement**
- Pièce 2 : Hypothèque légale du Trésor Public du 20 décembre 2018 et bordereau rectificatif du 17 février 2020**
- Pièce 3 : Bordereau de situation fiscale du 31 mai 2022**
- Pièce 4 : Extrait de matrice cadastrale**
- Pièce 5 : Titre de propriété du 28 octobre 2016**
- Pièce 6 : Etat hypothécaire hors formalité**
- Pièce 7 : Extrait K-Bis**
- Pièce 8 : Commandement de payer du 26 juillet 2022**
- Pièce 9 : Procès-verbal de description**
- Pièce 10 : Dossier de diagnostic technique**
- Pièce 11 : Certificat d'urbanisme**
- Pièce 12 : Etat hypothécaire sur formalité**
- Pièce 13 : Etat descriptif de division-règlement de copropriété du 29 décembre 2015 et modificatif du 1^{er} juin 2016**
- Pièce 14 : Copie de l'assignation délivrée au débiteur**