

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS
DE VENTE**

POUR

La société dénommée « MCS ET ASSOCIES », SAS au capital de 11.479.995,70 €, inscrite au R.C.S. de Paris sous le n° 334 537 206, dont le siège social est situé 256 bis rue des Pyrénées – 75020 PARIS, prise en la personne de son représentant légal en exercice, dûment habilité, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société BNP PARIBAS, en vertu d'un acte sous seing privé de cession de créances en date du 21 décembre 2009, déposé au rang des minutes de l'Office Notarial de Maître Christophe CHEVAL, notaire associé à Paris (75002), le 30 décembre 2009, conforme aux dispositions des articles 1690 et suivants du Code civil, contenant celles détenues sur la société CERGYSSOISE DE RESTAURATION pour laquelle Monsieur et Madame se sont portés caution personnelle et solidaire.

Avocat poursuivant :

Maître Simon APPIETTO, avocat inscrit au Barreau d'Ajaccio, demeurant 10, Boulevard Masseria – 20000 AJACCIO – Tél 04.95.23.13.33 – Fax : 04.95.23.33.03.

CONTRE

1/ Madame

2/ Monsieur

SAISIE IMMOBILIERE

Dans un lotissement sis sur le territoire de la commune de Porto-Vecchio (20137) dénommé « Marina di Fiori » :

1/ Les droits et biens immobiliers formant le lot quarante (40) dudit lotissement, situés dans la commune de Porto-Vecchio (20000), figurant au cadastre sous les références section AL n° 55, d'une contenance de 17a 90ca.

2/ Les droits et biens immobiliers formant le lot quarante et un (41) dudit lotissement, situés dans la commune de Porto-Vecchio (20000), figurant au cadastre sous les références section AL n° 56, d'une contenance de 13a 17ca.

3/ Les droits et biens immobiliers formant le lot quarante-deux (42) dudit lotissement, situés dans la commune de Porto-Vecchio (20000), figurant au cadastre sous les références section AL n° 57, d'une contenance de 13a 70ca.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Audience d'orientation du 20 JUIN 2019 à 8H30

<p style="text-align: center;">CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE <u>Clauses et Conditions</u></p>
--

Chapitre 1^{er} – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er . – Cadre juridique

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des Procédures Civiles d'Exécution relatifs à la procédure de 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, location et autres conventions

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

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

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

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

Article 5. – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 charges et 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.

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 2^{ème} – ENCHERES

Article 8 . - Réception des enchères

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

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

S'il y a surenchère, la consignation et/ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Article 9 . - Garanties 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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R 322-10-6 du code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix, avec un minimum de 3.000 €uros.

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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur 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 de grande instance 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 3^{ème} - 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 entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'avocat postulant pour être distribué entre les créanciers visés à l'article L 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

Article 14 . - Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignation 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.

Les frais taxés, lesquels doivent inclure les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret n°60-323 du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 taxables et émoluments de l'avocat poursuivant ont été réglés, 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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira 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 l'encaissement du prix, jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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

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

Article 16 . - Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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.

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, 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 4^{ème} - DISPOSITIONS POSTERIEURES A 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 :

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

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 . - Entrée en jouissance

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours quelconque 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 afférentes à l'exercice en cours, 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 sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 . - Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24 . - Paiement provisionnel du créancier de 1^{er} rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

Article 25 . - Distribution du prix de vente

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

Les frais de la distribution et la rétribution de la personne chargée 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 5^{ème} - CLAUSES SPECIFIQUES

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 21/07/94).

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

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

Article 28. - Immeubles en lotissement

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

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

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
Procédure de saisie

SAISIE IMMOBILIERE à l'encontre de :

1/ Madame

2/ Monsieur

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société dénommée « MCS ET ASSOCIES », SAS au capital de 11.479.995,70 €, inscrite au R.C.S. de Paris sous le n° 334 537 206, dont le siège social est situé 256 bis rue des Pyrénées – 75020 PARIS, prise en la personne de son représentant légal en exercice, dûment habilité, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société BNP PARIBAS, en vertu d'un acte sous seing privé de cession de créances en date du 21 décembre 2009, déposé au rang des minutes de l'Office Notarial de Maître Christophe CHEVAL, notaire associé à Paris (75002), le 30 décembre 2009, conforme aux dispositions des articles 1690 et suivants du Code civil, contenant celles détenues sur la société CERGYSSOISE DE RESTAURATION pour laquelle Monsieur et Madame se sont portés caution personnelle et solidaire.

Ayant pour avocat **Maître Simon APPIETTO**, avocat inscrit au Barreau d'Ajaccio, demeurant 10, Boulevard Masseria – 20000 AJACCIO – Tél 04.95.23.13.33 – Fax : 04.95.23.33.03, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière, délivré par le ministère de la SCP BAYLE BAYLE-ROQUEFORT, Huissiers de Justice à Carcassonne (11), le 9 janvier 2019.

En vertu de la :

- La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Pontoise (1^{ère} Chambre) le 19 juin 1996

(**pièce n°3**), signifié à Madame Danielle, selon PV en date du 9 août 1996 et définitif en vertu d'un certificat de non appel en date du 10 janvier 2014 ;

- La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Pontoise (1^{ère} Chambre), le 13 mai 1997 (**pièce n°5**), signifié à Monsieur selon PV dressé le 13 juin 1997 et définitif en vertu d'un certificat de non appel en date du 10 janvier 2014.

Pour obtenir paiement des sommes, sauf MEMOIRE, de :

* Pour Madame en vertu du jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Pontoise le 19 juin 1996 :

- Principal	13.547,41 €
- Intérêts au taux légal du 24/08/1995 au 08/08/1996.....	826,61 €
- Intérêts au taux légal majoré du 31/12/2007 au 17/12/2018	14.101,40 €
- Intérêts au taux légal majoré postérieurs au 17/12/2018 jusqu'au parfait paiement.....	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires.....	2.271,92 €
- Autres sommes (articles 700)	609,80 €

Total Sauf Mémoire **31.357,14 €**
dû au 17/12/2018

(Trente et un mille trois cent cinquante-sept euros et quatorze centimes),

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

* Pour Monsieur en vertu du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Pontoise le 13 mai 1997 :

- Principal	122.248,37 €
- Intérêts au taux légal du 15/07/1995 au 12/06/1997.....	9.060,21 €

- Intérêts au taux légal majoré du 20/01/2007 au 17/12/2018	92.475,23 €
- Intérêts au taux légal majoré postérieurs au 17/12/2018 jusqu'au parfait paiement.....	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires.....	2.543,23 €

Sous Total 1 Sauf Mémoire dû au 17/12/2018	226.327,04 €

(deux cent vingt-six mille trois cent vingt-sept euros et quatre centimes).

- Principal	13.501,65 €
- Intérêts au taux légal du 24/08/1995 au 12/06/1997	1.412,81 €
- Intérêts au taux légal majoré du 20/01/2007 au 17/12/2018	10.213,96 €
- Intérêts au taux légal majoré postérieurs au 17/12/2018 jusqu'au parfait paiement.....	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires.....	MEMOIRE

Sous Total 2 Sauf Mémoire dû au 17/12/2018	25.127,84 €

(vingt-cinq mille cent vingt-sept euros et quatre-vingt-quatre centimes).

**TOTAL GENERAL POUR MONSIEUR (Sous Total 1 + 2) =
251.454,88 €**

(Deux cent cinquante et un mille quatre cent cinquante-quatre euros et quatre-vingt-huit centimes),

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du code des procédures civiles

d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi ;

Ce commandement de payer valant saisie n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès des Services de la publicité foncière d'AJACCIO, le 20 février 2019, sous les références, volume 2019 S n° 5.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE

Dans un lotissement sis sur le territoire de la commune de Porto-Vecchio (20137) dénommé « Marina di Fiori » autorisé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 1969, dont une ampliation à laquelle était annexées les diverses pièces énumérées par la loi, ainsi que le cahier des charges dudit lotissement, a été déposée au rang des minutes de Maître Charles MINGALON, alors notaire à Bastia (Haute Corse) le 10 décembre 1970 et publiés au Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio (ex Bureau des Hypothèques), à savoir :

- L'arrêté préfectoral le 12 novembre 1969, volume 845 n° 42,
- Le cahier des charges le 23 décembre 1970, volume 957 n° 1.

1/ Les droits et biens immobiliers formant le lot quarante (40) dudit lotissement, situés dans la commune de Porto-Vecchio (20000), figurant au cadastre sous les références section AL n° 55, d'une contenance de 17a 90ca.

2/ Les droits et biens immobiliers formant le lot quarante et un (41) dudit lotissement, situés dans la commune de Porto-Vecchio (20000), figurant au cadastre sous les références section AL n° 56, d'une contenance de 13a 17ca.

3/ Les droits et biens immobiliers formant le lot quarante-deux (42) dudit lotissement, situés dans la commune de Porto-Vecchio (20000), figurant au cadastre sous les références section AL n° 57, d'une contenance de 13a 70ca.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 11 avril 2019 par le ministère de la SCP FAZI, huissiers de justice associés à PORTO-VECCHIO(20), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ;
- ETAT DU BÂTIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES ;
- ETAT DE L'INSTALLATON INTERIREURE D'ELECTRICITE ;
- ETAT DE L'INSTALLATON INTERIREURE DE GAZ ;
- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ;
- ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS ;
- CONSTAT SECURITE PISCINE ;
- ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

ORIGINE DE PROPRIETE

Les droits et biens immobiliers cadastrés section AL n° 55 et 56 appartiennent en indivision à Monsieur et à Madame , pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Pierre Paul QUILICHINI, notaire associé à Porto-Vecchio (Corse du Sud) le 27 juillet 1990, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'Ajaccio (ex Conservation des hypothèques) le 27 août 1990, volume 1990 P n°5147.

Les droits et biens immobiliers cadastrés section AL n° 57 appartiennent en indivision à Monsieur et à Madame pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Pierre Paul QUILICHINI, notaire associé à Porto-Vecchio (Corse du Sud) les 5 août et 17 août 1988, dont une expédition a été publiée au Service de la

Publicité Foncière d'Ajaccio (ex Conservation des hypothèques) le 26 septembre 1988, volume 4878 n°14.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer à l'acte de donation partage, ci-après annexé.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Les débiteurs ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance d'AJACCIO en vue de l'audience du

20 JUIN 2019 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 valant assignation à comparaître à l'audience d'orientation, étant précisé que l'état sur formalité délivré par le Service de la publicité Foncière d'AJACCIO le 20 février 2019 laisse apparaître trois créanciers inscrits.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance d'AJACCIO, le **20 JUIN 2019 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 des Procédures Civiles d'Exécution 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 de la débitrice 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 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'assignation délivrée au débiteur,
- ↳ L'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement,

- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi, et les diagnostics immobiliers d'usage,
- ↳ Le titre de propriété.

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A 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. Consomm, art. L.331-5 § 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 d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

A 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

UN SEUL LOT

SUR LA MISE A PRIX DE 300.000,00 € (trois cent mille euros).

Fixée par le poursuivant outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Une réquisition de service en date du 20 février 2019 et certifiée à cette date révèle les inscriptions suivantes du chef de Monsieur et Madame:

1/ Inscription d'hypothèque légale du Trésor public publiée le 14 avril 2015 au Service de publicité foncière d'AJACCIO sous les références volume 2015V N°828, pour sûreté de la somme de 26.189,87 €, avec effet jusqu'au 9 avril 2025.

2/ Hypothèque légale du Trésor Public sur la parcelle cadastrée section AL n° 57, publiée au Service de la Publicité Foncière d'AJACCIO le 17 septembre 2015, volume 2015V n°1960, pour sûreté de la somme de 19.519,65 €, avec effet jusqu'au 10 septembre 2025.

3/ Hypothèque légale du Trésor Public sur les parcelles cadastrées section AL n° 55 et 56, publiée au Service de la Publicité Foncière d'AJACCIO le 17 septembre 2015, volume 2015V n°1962, pour sûreté de la somme de 19.519,65 €, avec effet jusqu'au 10 septembre 2025

URBANISME

Les documents d'urbanismes seront annexés au présent cahier des conditions de vente par voie de dires, ultérieurement.

SERVITUDES

Il résulte de l'acte de vente du 27 juillet 1990 portant sur les parcelles cadastrées section AL n° 55 et 56, demeuré annexé aux présentes, les clauses suivantes littéralement rapportées :

SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Le vendeur déclare sous sa responsabilité que l'immeuble est grevé des servitudes conventionnelles qui sont relatées au règlement de copropriété (cahier des charges) énoncé aux présentes auquel les parties déclarent se référer à cet égard.

L'acquéreur devra faire son affaire personnelle, à ses risques et périls, des dites servitudes dont il déclare avoir parfaite connaissance par la lecture qu'il en a prise sur une copie dudit acte, qui lui a été remise; en conséquence, il dispense le notaire soussigné de rapporter ces servitudes aux présentes.

PROPRIETE JOUISSANCE

Propriété : Effets immédiats. /

Jouissance

Immédiate par la prise de possession réelle. /

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles insérées dans le règlement et le cahier des charges ci-après énoncé.

L'acquéreur reconnaît avoir eu communication tant, par le vendeur dès avant ce jour que par le notaire soussigné à l'instant même, des prescriptions de l'arrêté susénoncé d'autorisation du lotissement et des charges et conditions de vente ou de location des lots, prévues dans le cahier des charges ci-après énoncé, le tout en conformité des dispositions de l'article

L.316-3 du Code de l'urbanisme modifié par la loi du 18 juillet 1985 ; au surplus l'acquéreur reconnaît être en possession d'une copie desdits documents qui lui a été remise par le vendeur.

L'acquéreur s'oblige à exécuter et respecter ces prescriptions, charges et conditions de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet contre le vendeur pour quelque cause que ce soit.

Concernant les servitudes passives, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'existe sur celui-ci aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, et des règlements d'urbanisme, ou que celles éventuellement énoncées ci-dessus, sans que la présente déclaration puisse impliquer de la part du vendeur affirmation qu'il n'existe pas d'autres servitudes et sans qu'elle puisse dispenser l'acquéreur de s'assurer de l'existence d'autres servitudes lors de la publication des présentes au Bureau des Hypothèques compétent.

CONDITIONS PARTICULIERES

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions qui s'imposent en vertu du cahier des charge dont une copie a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît expressément, dispensant ainsi le Notaire soussigné de le rapporter aux présentes, conformément à l'article 19 de la loi 85-729 du dix juillet mil neuf cent quatre vingt cinq.

En outre, l'acquéreur déclare reprendre à sa charge la clause spéciale insérée dans l'acte d'acquisition du LÔF 41, ci-après littéralement rapportée :

"L'ACQUEREUR s'oblige à faire aménager à ses frais, au-dessus du fossé séparant la route du terrain acquis par lui, un passage d'une largeur de trois mètres minimum, en dalle amovible, et ce, afin d'éviter des détériorations tant à la route qu'aux divers réseaux routiers, lors de la construction qu'il fera entreprendre sur son terrain".

Il résulte de l'acte de vente du 5 et 17 août 1998 portant sur la parcelle cadastrée section AL n° 57, demeuré annexé aux présentes, les clauses suivantes littéralement rapportées :

SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Le vendeur déclare sous sa responsabilité que l'immeuble est grevé des servitudes conventionnelles ci-après relatées :

NEANT

PROPRIETE JOUISSANCE

Propriété : Effets immédiats

Jouissance

Immédiate par la prise de possession réelle

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter savoir :

- il prendra l'immeuble vendu dans son état au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit et, notamment, pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices cachés, comme aussi sans garantie d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, quelque grande que puisse être la différence en plus ou en moins.

Il souffrira les servitudes passives de toute nature, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Concernant les servitudes passives, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé ni conféré aucune servitude pouvant grever le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'existe sur celui-ci aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, et des règlements d'urbanisme, ou que celles éventuellement énoncées ci-dessus, sans que la présente déclaration puisse impliquer de la part du vendeur affirmation qu'il n'existe pas d'autres servitudes et sans qu'elle puisse dispenser l'acquéreur de s'assurer de l'existence d'autres servitudes lors de la publication des présentes au Bureau des Hypothèques compétent.

Il acquittera à compter du jour de son entrée en jouissance les impôts, contributions et charges de toute nature grevant ou pouvant grever l'immeuble vendu.

CONDITIONS PARTICULIERES

La présente vente est consentie et sous les charges, clauses et conditions qui s'imposent en vertu du cahier des charges et dont une copie a été remise à l'acquéreur qui le reconnaît expressément, dispensant ainsi le notaire spussigné de le rapporter aux présentes, conformément à l'article 19 de la loi 85-729 du dix juillet mil neuf cent quatre vingt cinq.

CLAUSES SPECIFIQUES

OCCUPATION DES LIEUX

Il résulte du Procès-verbal descriptif dressé les 11 avril 2019 et ci-après annexé que :

Sur les parcelles AL 56 et AL 57 sont construites une maison principale, de grande superficie, élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, et une maison annexe qui était occupée par un gardien.

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

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

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

Ainsi fait et dressé par **Maître Simon APPIETO**
Avocat au barreau d'AJACCIO,

A AJACCIO
Le 24 avril 2019