

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS
DE VENTE**

POUR :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS, ayant pour société de gestion, la société **EQUITIS GESTION**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 431 252 121, dont le siège social est situé 92, avenue de Wagram – 75017 PARIS, **et représenté par son recouvreur, la société MCS ET ASSOCIES**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020), 256, Bis Rue des Pyrénées, **agissant** poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 29 novembre 2019 soumis aux dispositions du code monétaire et financier, contenant celles détenues sur la SCI,

Avocat poursuivant :

Maître Sébastien FERIAL, Avocat inscrit au Barreau de l'Eure, 4 Rue du Président Huet – 27000 EVREUX Cedex ; Tél : 02.32.62.14.90 ; Mail : sebastien.ferial@wanadoo.fr

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE, prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, société d'Avocats inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 6, Rue de Madrid – 75008 PARIS - Tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 ; Mail : ntavieauxmoro@tmdls.fr

CONTRE :

La société

SAISIE IMMOBILIERE

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

A SAINT-MARCEL (EURE) 27950 Le Bas Marais,
Dans un ensemble immobilier dénommé "Le Site Industriel BATA", un
bâtiment dénommé "Bâtiment n°700 - BATA Engineering" à usage d'atelier et de
bureaux, élevé sur rez-de-chaussée d'un étage.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	168	Le Bas Marais	00 ha 01 a 94 ca
AM	172	Le Bas Marais	01 ha 12 a 16 ca

Total surface : 01 ha 14 a 10 ca

Ledit ensemble est composé de deux bâtiments en mauvais état ainsi qu'un bâtiment principal comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un sas, une entrée, un dégagement, sept volumes, deux sanitaires, un escalier d'accès au premier étage et un entrepôt comprenant seize volumes, trois bureaux et un sanitaire ;
- A l'étage : un couloir, un WC, un dégagement, sept bureaux et un réfectoire.

Tel que lesdits immeubles s'étendent et comportent, avec toutes leurs 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

Le LUNDI 05 DECEMBRE 2022 à 9 HEURES

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE Conditions générales

Chapitre Ier
Dispositions générales

Article 1er
Cadre juridique

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

Article 2
Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3
Etat de l'immeuble

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

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

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

Article 4
Baux, locations et autres conventions

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont 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

Préemption et droits assimilés

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

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

Article 6

Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 7

Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites

domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II **Enchères**

Article 8 *Réception des enchères*

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

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

Article 9 *Garantie à fournir par l'acquéreur*

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

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

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

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

Article 10 *Surenchère*

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

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

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

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

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

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

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

Article 11
Réitération des enchères

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

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

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

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

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

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

Chapitre III
Vente

Article 12
Transmission de propriété

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

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

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

Article 13

Désignation du séquestre

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

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

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

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

Article 14

Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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

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

Article 15

Vente forcée

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

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

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

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

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

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

Article 16

Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 17

Droits de mutation

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

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

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

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

Article 18

Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV

Dispositions postérieures à la vente

Article 19

Délivrance et publication du jugement

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

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20

Entrée en jouissance

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

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

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

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

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

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

Article 21

Contributions et charges

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

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

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

Article 22

Titres de propriété

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

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

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

Article 23

Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24

Païement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

Article 25

Distribution du prix de vente

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

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

Article 26

Election de domicile

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

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

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

Chapitre V **Clauses spécifiques**

Article 27

Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28

Immeubles en lotissement

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

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

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
Clauses et conditions particulières

SAISIE IMMOBILIERE à l'encontre de :

La société

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS, ayant pour société de gestion, la société **EQUITIS GESTION**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 431 252 121, dont le siège social est situé 92, avenue de Wagram – 75017 PARIS, **et représenté par son recouvreur, la société MCS ET ASSOCIES**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020), 256, Bis Rue des Pyrénées, **agissant** poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège,

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 29 novembre 2019 soumis aux dispositions du code monétaire et financier, contenant celles détenues sur la SCI,

Avocat poursuivant :

Maître Sébastien FERIAL, Avocat inscrit au Barreau de l'Eure, 4 Rue du Président Huet – 27000 EVREUX Cedex ; Tél : 02.32.62.14.90 ; Mail : sebastien.ferial@wanadoo.fr,

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La SELARL TAVIEAUX MORO – DE LA SELLE, prise en la personne de Maître Nicolas TAVIEAUX MORO, société d'Avocats inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 6, Rue de Madrid – 75008 PARIS - Tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 ; Mail : ntavieauxmoro@tmdls.fr,

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 04 juillet 2022 par le ministère de la SCP VENEZIA & associés, **commissaires de Justice à NEUILLY-SUR-SEINE (92)**,

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu par Maître Laurent DAGUET, notaire sis 48 avenue de la République aux ANDELYS (27) en date du 29 octobre 2015, contenant vente et prêts à la SCI d'un montant respectif de 400.000 et 150.000 €

EN EXÉCUTION D' :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité Foncière d'Evreux le 26 novembre 2015 2704P01 volume 2015 V n° 2440.
- Une inscription d'hypothèque conventionnelle enregistrée et publiée au Service de la Publicité Foncière d'Evreux le 26 novembre 2015 2704P01 volume 2015 V n° 2441.

Pour obtenir paiement de la somme globale sauf MEMOIRE de **431.623,23 €** **arrêtée au 31/01/2022 outre les intérêts de retard au taux contractuel de 2,30 % jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :**

* Au titre du prêt de 400.000 €:

- Capital restant dû au 31.01.2022249.888,20 €
- Echéances impayées au 29.01.2022 63.111,84 €
- Intérêts de retard au taux conventionnel de 2,30%
du 29.02.2020 au 31.01.2022..... 1.286,20 €
- Intérêts de retard au taux conventionnel de 2,30 %
postérieurs au 31.01.2022 jusqu'au parfait paiement MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires MEMOIRE
- Autres sommes MEMOIRE

Sous-Total 1 sauf mémoire 314.286,24 €

arrêté au 31 janvier 2022

(trois cent quatorze mille deux cent quatre-vingt-six euros et vingt-quatre centimes selon décompte annexé aux présentes).

* Au titre du prêt de 150.000 €:

- Capital restant dû au 31.01.202292.960,53 €
- Echéances impayées au 29.01.2022 23.889,60 €
- Intérêts de retard au taux conventionnel de 2,30%
du 29.02.2020 au 31.01.2022..... 486,86 €
- Intérêts de retard au taux conventionnel de 2,30 %
postérieurs au 31.01.2022 jusqu'au parfait paiement MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires MEMOIRE
- Autres sommes MEMOIRE

Sous-Total 2 sauf mémoire 117.336,99 €

arrêté au 31 janvier 2022

(cent dix-sept mille trois cent trente-six euros et quatre-vingt-dix-neuf centimes selon décompte annexé aux présentes).

Total Général (1 + 2) : 431.623,23 € (Quatre cent trente et un mille six cent vingt-trois euros et vingt-trois 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 du Service de la publicité foncière d'EVREUX le 25 aout 2022, sous les références 2704P01 volume 2022 S n°97.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE

A SAINT-MARCEL (EURE) 27950 Le Bas Marais,

Dans un ensemble immobilier dénommé "Le Site Industriel BATA", un bâtiment dénommé "Bâtiment n°700 - BATA Engineering" à usage d'atelier et de bureaux, élevé sur rez-de-chaussée d'un étage.

Cadastré :

Séction	N°	Lieudit	Surface
AM	168	Le Bas Marais	00 ha 01 a 94 ca
AM	172	Le Bas Marais	01 ha 12 a 16 ca

Total surface : 01 ha 14 a 10 ca

Ledit ensemble est composé de deux bâtiments en mauvais état ainsi qu'un bâtiment principal comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un sas, une entrée, un dégagement, sept volumes, deux sanitaires, un escalier d'accès au premier étage et un entrepôt comprenant seize volumes, trois bureaux et un sanitaire ;
- A l'étage : un couloir, un WC, un dégagement, sept bureaux et un réfectoire.

Tel que lesdits immeubles s'étendent et comportent, avec toutes leurs 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 04 octobre 2022 par le ministère de Maître Clara AMIOT, associée de la SCP de ARRIBA – DEMEY – AMIOT - SALLARD, Huissiers de Justice à EVREUX (27), 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 procès-verbal descriptif lui-même annexé au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- Certificat de superficie,
- Note de synthèse,
- Dossier technique amiante,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique amiante.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les droits et biens immobiliers appartiennent à la SCI pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Laurent DAGUET, notaire sis 48 avenue de la République aux ANDELYS (27) en date du 29 octobre 2015, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'EVREUX le 26 novembre 2015 2704P01 volume 2015 P n° 5918.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer à l'acte de vente.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Les débiteurs ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'Evreux en vue de l'audience du

Le LUNDI 05 DECEMBRE 2022 à 9 HEURES

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

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Evreux, le

Le LUNDI 05 DECEMBRE 2022 à 9 HEURES

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 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 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ☞ La copie de l'expédition de l'assignation délivrée à la débitrice saisie,
- ☞ La copie de l'expédition du commandement de payer valant saisie immobilière,
- ☞ L'état hors formalités + état sur publication du commandement,
- ☞ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi,
- ☞ Les diagnostics immobiliers
- ☞ La matrice cadastrale,
- ☞ Le titre de propriété.

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour les débiteurs 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.721-7).

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 150.000,00 €(cent-cinquante mille euros).

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

URBANISME

Il est précisé que le dossier d'urbanisme sera annexé par voie de dires au présent cahier des conditions de la vente après que le jugement d'orientation ordonnant la vente forcée soit rendu.

DROIT DE PREEMPTION

Il ressort de l'acte de vente reçu par Maître Laurent DAGUET, notaire aux ANDELYS (27) en date du 29 octobre 2015, ci-après annexé que :

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 30 avril 2015.

Par lettre en date du 22 mai 2015 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus visée, sont annexées.

SERVITUDES

Il ressort de l'acte de vente reçu par Maître Laurent DAGUET, notaire aux ANDELYS (27) en date du 29 octobre 2015, ci-après annexé que :

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées ci-après, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

Rappel de servitudes:

I- Aux termes de l'acte de Maître MERDRIGNIAC, en date du 5 décembre 1996 ci-dessus relaté, il était précisé sous le paragraphe "CONSTITUTION DE SERVITUDE" ce qui suit littéralement rapporté:

"CONSTITUTION DE SERVITUDE"

"1°) DROIT DE PASSAGE"

"a) Voirie Interne:"

"Il est constitué au profit de l'immeuble présentement vendu et cadastré section AM numéro 168 et 172 (FONDS DOMINANT), une servitude de passage pour piétons et véhicules automobiles, ainsi que pour les camions dans la limite du tonnage maximum autorisé par la législation routière."

"Cette servitude s'exercera sur la voirie située dans les parcelles AM 173 et 174 (FONDS SERVANT), appartenant à UNIMARCEAU, pour permettre l'accès depuis la voie au lotissement industriel, voirie matérialisée en vert sur le plan de division ci-annexé."

"Cette servitude est créée à titre de servitude réelle et perpétuelle et exclura notamment tout stationnement, à l'exception du stationnement temporaire nécessaire à toute livraison et à tout approvisionnement, de manière que chaque propriétaire ou occupant riverain ne subisse aucun empêchement à la desserte de ses propres locaux."

"L'entretien, la réparation et le remplacement des voies de desserte intérieures, seront supportés par chacun des propriétaires riverains au prorata des surfaces cadastrales de chacun des terrains desservis."

"Toutes décisions relatives à cette servitude (règles de police, entretien, réparations, remplacement), seront prises à la majorité des propriétaires."

"b) Voirie externe:"

"Il est constitué au profit de l'IMMEUBLE présentement vendu et cadastré section AM numéros 168 et 1472 (FONDS DOMINANT), une servitude de passage pour piétons et véhicules automobiles, ainsi que pour les camions dans la limite du tonnage maximum autorisé par la législation routière."

"Cette servitude s'exercera sur la voirie située dans les parcelles AM 149 et 156 (FONDS SERVANT), appartenant à UNIMARCEAU, pour permettre l'accès depuis la voie au lotissement industriel, voirie matérialisée en vert sur le plan de division ci-annexé. Ces 2 parcelles ayant la même origine de propriété que celles précédemment cédées. Cette servitude est créée à titre de servitude réelle et perpétuelle et exclura notamment tout stationnement, à l'exception du stationnement temporaire nécessaire à toute livraison et à tout approvisionnement, de manière que chaque propriétaire ou occupant riverain ne subisse aucun empêchement à la desserte de ses propres locaux."

"2°) LIGNE HAUTE TENSION et TRANSFORMATEUR"

"Il est ici précisé qu'il existe sur le terrain présentement vendu un poste de livraison EDF destiné à l'usine comprise dans la présente vente"

"De ce transformateur, des câbles traversent les ateliers présentement cédés pour rejoindre l'ensemble des transformateurs qui alimentent l'usine en moyenne tension."

"En outre, une ligne de haute tension arrive au transformateur compris dans les biens présentement vendus."

"Il est convenu que la SCI DU DOMAINE DE LA MADELEINE, acquéreur, ne pourra pas supprimer l'arrivée de la ligne haute tension dont s'agit."

"En outre, si cette ligne devait être déplacée, l'ACQUEREUR s'engage à maintenir l'arrivée des câbles haute tension dans le poste de livraison EDF."

"Cette servitude est créée à titre de servitude réelle et perpétuelle pour l'ACQUEREUR et ses ayants cause."

Il est ici précisé que l'ensemble immobilier dont dépendait le bien objet de la présente vente n'est plus desservi par une ligne à haute tension.

Le transformateur dont il est ci-dessus question est désormais un simple bâtiment.

Il dépend en revanche de l'immeuble objet de la présente vente un local accueillant l'ensemble des compteurs et armoires électriques des occupants des parcelles voisines ainsi qu'il est dit sous le paragraphe « Raccordement électrique » ci-après.

"3°) EAU-ASSAINISSEMENT"

La société UNIMARCEAU s'engage à réaliser le réseau d'arrivée d'eau potable dans le site industriel, au plus tard le 28 février 1997."

"L'ACQUEREUR s'engage à laisser la société vendeuse réaliser lesdits travaux et à pénétrer sur son terrain si besoin est."

"Il est toutefois précisé que la pose du compteur ainsi que le branchement depuis l'immeuble présentement vendu jusqu'à la canalisation en limite de propriété seront exclusivement à la charge de l'ACQUEREUR, ainsi qu'il s'y oblige."

"Jusqu'à la date de réalisation des travaux ci-dessus prévus, la société UNIMARCEAU, s'engage à laisser l'ACQUEREUR l'utilisation de l'alimentation en eau existant actuellement sur le site."

II- Aux termes de l'acte du 5 décembre 1996 ci-dessus relaté, il était stipulé sous le paragraphe "RAPPEL DE SERVITUDES" ce qui suit littéralement rapporté:

"RAPPEL DE SERVITUDES"

"1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître BRETTEVILLE, notaire à VERNON (Eure), le 27 décembre 1973, a été constituée entre les MANUFACTURES DE SAINT MARCEL et GAZ DE FRANCE, la servitude ci-après énoncée:"

"... Une droit de passage pour canalisation en sous-sol sur une bande de terrain comprise entre les lettre M et N du plan sur lequel il figure en teinte rouge."

"Ce droit de passage, d'une largeur de cinq mètres et d'une assiette de dix neuf ares vingt centiares s'exercera plus précisément sur une parcelle reprise au cadastre de ladite commune sous la section AM n°63, lieudit "Le Bas Marais", pour vingt et une hectares treize ares cinquante six centiares."

"Il est expressément entendu que la servitude présentement concédée et comprise entre les lettres M et N ne pourra en aucun cas et à aucun moment être utilisée par le GAZ DE FRANCE ou ses ayants droit à titre de droit de passage en surface pour aller du point M au point N du plan, sauf ce qui sera dit ci-après pour la pose, la surveillance et l'entretien des canalisations précitées."

"Audit acte, il a été rappelé ce qui suit:"

"Autre servitude au profit de GAZ DE FRANCE:"

"Il est ici rappelé pour mémoire qu'il existe un droit de passage pour le feeder de distribution du service d'exploitation de GAZ DE FRANCE sur une bande de terrain dont la position présumée entre les lettre V et W du plan figure sous teinte verte audit plan."

"Ce droit de passage d'une largeur de cinq mètres et d'une assiette de vingt sept ares environ s'exercera plus précisément sur une parcelle reprise au cadastre de ladite commune sous la section AM n°63 pour vingt et un hectares treize ares cinquante six centiares."

"Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de EVREUX, le 2 janvier 1974, volume 8381 numéro 16."

"2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître ANDRIEU, le 7 juillet 1993, il a été procédé ay rappel des servitudes dans une clause dont la teneur figurera sur une note demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention, servitude initialement constituée dans un acte reçu par Maître LEGENDRE, notaire à VERNON, le 16 mars 1929, et dans l'acte de dissolution et partage de la société civile immobilière du Port de VERNON, reçu par Maître DURAND des AULNOIS, Notaire à PARIS, le 11 décembre 1929."

III- Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent DAGUET, notaire soussigné, le 18 septembre 2009, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière d'EVREUX, le 09 novembre 2009, volume 2009P, numéro 5668, suivi d'une attestation rectificative du 29 décembre 2009, publiée au service de la publicité foncière d'EVREUX, le 15 janvier 2010, volume 2010P, numéro 233, il a été créé une servitude ci-après rapportée :

CONSTITUTION DE SERVITUDES DE PASSAGE

1/- Servitude de passage au profit de la parcelle objet des présentes sur le surplus conservé par le VENDEUR ainsi que sur la parcelle AM n°172 :

Afin d'assurer l'accès de la parcelle présentement vendue à la voirie et aux divers réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement...etc..., il est constitué à titre réel et perpétuel, au profit de la parcelle présentement vendue (dénommée le FONDS DOMINANT) sur le surplus de la parcelle cadastrée section AM numéro 199 conservée par le VENDEUR ainsi que sur la parcelle cadastrée section AM numéro 172 (dénommées le FONDS SERVANT), une servitude de passage dans les conditions ci-après.

DESIGNATION :

LE FONDS DOMINANT :

Le fonds dominant est formé de la parcelle cadastrée section AM numéro 200,

objet des présentes.

Effet relatif :

Cette parcelle appartient à la société VENDERESSE ainsi qu'il est indiqué sous le titre « EFFET RELATIF » qui précède.

LE FONDS SERVANT :

Le fonds servant est constitué des parcelles sises à SAINT MARCEL (Eure), cadastrées savoir :

- section AM numéro 172 pour une contenance de 1ha 12a 16ca ;

- section AM numéro 199 pour une contenance de 32a 70ca ;

Effet relatif :

La parcelle cadastrée section AM numéro 172 appartient à la société VENDERESSE par suite de l'acte suivant :

Acquisition suivant acte reçu par Me MERDRIGNAC, Notaire à BONNIERES SUR SEINE, le 5 décembre 1996, publié au bureau des hypothèques de EVREUX (Eure), le 10 février 1997, volume 1997 P numéro 1035.

La parcelle cadastrée section AM numéro 199 appartient à la société VENDERESSE ainsi qu'il est indiqué sous le titre « EFFET RELATIF » qui précède.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

1°- Le droit de passage ainsi concédé, s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le FONDS SERVANT, c'est-à-dire exclusivement sur l'ensemble des voiries internes permettant de faire le tour du bâtiment dont dépend le bien présentement vendu, matérialisées sous teinte JAUNE au plan demeuré joint et annexé aux présentes.

2°- Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par l'ACQUEREUR, ses sociétaires, ses membres, ses préposés, ses clients, ses fournisseurs, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, dans la limite d'un tonnage autorisé par le code de la route et pour tous les besoins actuels et futurs d'exploitation de l'immeuble objet des présentes;

3°- Le propriétaire du FONDS DOMINANT aura également la faculté de faire passer à l'endroit le moins dommageable pour le FONDS SERVANT, les divers réseaux souterrains nécessaires au raccordement du bien vendu aux divers réseaux de tout à l'égout, d'eau courante et d'eaux pluviales et d'électricité, à charge pour lui, de veiller à la remise en état primitif de l'assiette du passage après la réalisation des travaux et d'en supporter le coût. Le propriétaire du FONDS DOMINANT est autorisé à effectuer tous travaux d'entretien et de réparation en prenant toutes précautions utiles et sous conditions de rétablir dans leur état primitif les lieux où auront été effectués les travaux, à ses frais exclusifs.

De son côté, le propriétaire du FONDS SERVANT s'interdit d'endommager ces réseaux souterrains.

4°- Le passage devra rester libre et dégagé, et il est interdit d'y stationner tous véhicules sauf pour déchargement temporaire ou d'entreposer quelque objet que ce soit, ce qui est accepté par le VENDEUR et l'ACQUEREUR qui s'y engage.

5°- Les frais d'entretien de l'assiette de ce droit de passage seront supportés proportionnellement à la superficie au sol occupée par chaque propriétaire concerné.

6°- Le propriétaire du fonds dominant supportera toutes les réparations faisant suite à des dégradations ou des détériorations de son fait ou du fait de personnes à son service.

La présente constitution de servitude, a lieu sans indemnité de part ni d'autre.

« [...] »

2/- Servitude de passage au profit de la parcelle conservée par le VENDEUR et de la parcelle AM n°172 sur la parcelle objet des présentes :

Afin de permettre au(x) occupant(s) des bâtiments édifiés sur la parcelle AM n°199 conservée par le VENDEUR ainsi que sur la parcelle cadastrée section AM n°172 d'utiliser la voirie interne qui fait le tour du bâtiment dont dépend le bien objet des présentes, il sera constitué à titre réel et perpétuel au profit de ces deux parcelles (dénommées le FONDS DOMINANT) sur la parcelle objet des présentes (dénommée le FONDS SERVANT), une servitude de passage dans les conditions ci-après.

DESIGNATION :

LE FONDS DOMINANT :

Le fonds dominant est constitué des parcelles sises à SAINT MARCEL (Eure), cadastrées savoir :

- section AM numéro 172 pour une contenance de 1ha 12a 16ca ;

- section AM numéro 199 pour une contenance de 32a 70ca ;

Effet relatif :

La parcelle cadastrée section AM numéro 172 appartient à la société VENDERESSE par suite de l'acte suivant :

Acquisition suivant acte reçu par Me MERDRIGNAC, Notaire à BONNIERES SUR SEINE, le 5 décembre 1996, publié au bureau des hypothèques de EVREUX (Eure), le 10 février 1997, volume 1997 P numéro 1035.

La parcelle cadastrée section AM numéro 199 appartient à la société VENDERESSE ainsi qu'il est indiqué sous le titre « EFFET RELATIF » qui précède.

LE FONDS SERVANT :

Le fonds servant est formé de la parcelle cadastrée section AM numéro 200, objet des présentes.

Effet relatif :

Cette parcelle appartient à la société ACQUEREUR par l'effet des présentes.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

1°- Le droit de passage ainsi concédé, s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le FONDS SERVANT, c'est-à-dire exclusivement sur l'ensemble des voiries internes permettant de faire le tour du bâtiment dont dépend le bien présentement vendu, matérialisées sous teinte JAUNE ACHUREE au plan demeuré joint et annexé aux présentes.

2°- Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par l'ACQUEREUR, ses sociétaires, ses membres, ses préposés, ses clients, ses fournisseurs, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, dans la limite d'un tonnage autorisé par le code de la route et pour tous les besoins actuels et futurs d'exploitation de l'immeuble objet des présentes;

3°- Le propriétaire du FONDS DOMINANT ou après lui les propriétaires successif dudit fonds, aura également la faculté de faire passer à l'endroit le moins dommageable pour le FONDS SERVANT, les divers réseaux souterrains nécessaires au raccordement du bien vendu aux divers réseaux de tout à l'égout, d'eau courante et d'eaux pluviales et d'électricité, à charge pour lui, de veiller à la remise en état primitif de l'assiette du passage après la réalisation des travaux et d'en supporter le coût. Le propriétaire du FONDS DOMINANT est autorisé à effectuer tous travaux d'entretien et de réfection en prenant toutes précautions utiles et sous conditions de rétablir dans leur état primitif les lieux où auront été effectués les travaux, à ses frais exclusifs.

De son côté, le propriétaire du FONDS SERVANT s'interdit d'endommager ces réseaux souterrains.

4°- Le passage devra rester libre et dégagé, et il est interdit d'y stationner tous véhicules sauf pour déchargement temporaire ou d'entreposer quelque objet que ce soit, ce qui est accepté par le VENDEUR et l'ACQUEREUR qui s'y engage.

5°- Les frais d'entretien de l'assiette de ce droit de passage seront supportés proportionnellement à la superficie occupée par chacun des propriétaires concernés.

6°- Le propriétaire du fonds dominant supportera toutes les réparations faisant suite à des dégradations ou des détériorations de son fait ou du fait de personnes à son service.

La présente constitution de servitude, a lieu sans indemnité de part ni d'autre.

« [...] »

IV- Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent DAGUET, notaire soussigné, le 30 décembre 2014, il a été convenu la condition ci-après rapportée :

RACCORDEMENT ELECTRIQUE

Il existe un local à usage électrique en bordure de l'immeuble objet des présentes appartenant au VENDEUR. Ce dernier autorise expressément l'ACQUEREUR à installer le ou les compteurs ainsi que le ou les armoires électriques dont il aurait besoin pour desservir l'immeuble objet des présentes.

Les frais d'entretien de réparation voir de remplacement dudit local seront supportés par chaque utilisateur par parts égales. Toutes décisions seront prises à la majorité des utilisateurs.

CLAUSES SPECIFIQUES

OCCUPATION DES LIEUX

Il ressort des informations recueillies dans le PV de description de l'immeuble saisi que le bien saisi est partiellement occupé par la société ACTIOMS, suivant bail commercial précaire en date du 1^{er} novembre 2015

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 titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Ainsi fait et dressé par Maître Sébastien FERAL, avocat au Barreau de l'Eure,

A Evreux

Le