CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE

A LA REQUETE DE :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE

PARTIES SAISIES :

-Monsieur Marcio, Filipe PEREIRA BARATA,
-Madame Liliana, Sofia PEDRO ROCHA, épouse PEREIRA BARATA

AUDIENCE D'ORIENTATION : Mercredi 7 décembre 2022 à 9 heures 30

MISE A PRIX : SOIXANTE DOUX MILLE EUROS (72 000 €)

SCP ROUGIER - VIENNOIS - FERNANDES
Avocats associés
37 avenue Docteur Diéras - BP 10328 - 17313 ROCHEFORT CEDEX
46 rue Chaudrier - BP 1007 - 17087 LA ROCHELLE CEDEX
18 boulevard Guillet Maillet - 17100 SAINTES
www.avocats-rvf.fr - 05.46.82.07.46

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE
DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE, département de la Charente Maritime, saisi de la présente procédure suivant assignation du ministère de la SAS GUILLOU-TERRIEN-ROUX, Huissiers de Justice associés à ROCHEFORT, en date du 17 octobre 2022,
dont copie figure aux pages suivantes, a reçu, après déroulement de la procédure telle que prévue par les articles R. 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en l'audience publique du

la vente forcée suivante :

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés, par vente forcée devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE (17), au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles suivants :

COMMUNE DE CABARIOT (17430)

Une maison d'habitation sise 4 B rue du Pré des Mottes, édifiée sur une parcelle cadastrée section ZM n°108 pour une contenance cadastrale de 09a 81ca.

Saisi à l'encontre de :

- Monsieur Marcio, Filipe PEREIRA BARATA, né le 11 avril 1979 à COVILHA (PORTUGAL), marié à Madame Liliana, Sofia PEDRO ROCHA, à la Mairie de COVILHA (PORTUGAL), le 30 juillet 2000, de nationalité portugaise, maçon, demeurant 4 Bis rue Près des Mottes à CABARIOT (17430), où étant et parlant à

- Madame Liliana, Sofia PEDRO ROCHA, née le 14 août 1983 à COVILHA (PORTUGAL), mariée à Monsieur Marcio, Filipe **PEREIRA BARATA** à la Mairie de COVILHA (PORTUGAL), le 30 juillet 2000, de nationalité portugaise, employée, demeurant 4 Bis rue Près des Mottes à CABARIOT (17430), où étant et parlant à

aux requêtes, poursuites et diligences de :

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1 331 400 718 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son siège 182 avenue de France à Paris (75013), agissant par son Président du Conseil d'Administration, domicilié en cette qualité audit siège,

ayant pour Avocat Maître Sylvie FERNANDES, membre de la SCP ROUGIER - VIENNOIS - FERNANDES, demeurant 46 rue Chaudrier - BP 1007 - 17087 LA ROCHELLE CEDEX,

laquelle est constituée sur la présente poursuite de vente sur saisie immobilière et ses suites.

Suivant commandement du ministère de la SAS GUILLOU TERRIEN ROUX, Huissiers de Justice associé à ROCHEFORT,

En date du 12 juillet 2022,

En vertu d'un acte de vente contenant deux prêts dressé par Maître Virginie DUPRAT, Notaire membre de la SELARL dénommée "Bruno et Olivier RIVIERE, Virginie DUPRAT, François-Xavier VICQ et Patricia RACAUD", titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à TONNAY-CHARENTE (Charente-Maritime), le 29 décembre 2012, publié auprès du Service de la Publicité Foncière de La Rochelle 1er bureau, le 28 janvier 2013, Volume 2013 P n°269.

pour avoir paiement de la somme de :

CRÉDIT FONCIER

Direction des Opérations Particuliers
Service Contentieux
TSA 83333
92894 NANTERRE CEDEX 9

M OU MME PEREIRA BARATA
4 B Rue Pres Des Mottes
17430 Cabariot

Dossier : M OU MME PEREIRA BARATA
Crédit N° : 1201959
Suivi par : dkamdjo
Vos réf : CVG 410237894

Ce document n'est pas un justificatif fiscal

Décompte crédit 1201959 - M OU MME PEREIRA BARATA au 27/08/2021

		Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 10/08/2021				17 009,08 €
Solde débiteur au 10/08/2021			92,45 €	
Créance exigible au 10/08/2021			0,00 €	17 101,53 €
	Report au 10/08/2021		0,00 €	17 101,53 €
Frais de procédure		Pour mémoire		
	Report au 27/08/2021	0,00 €	0,00 €	17 101,53 €
CRÉANCE EXIGIBLE AU 27/08/2021				**17 101,53 €**

(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 0,00% sur la base du solde principal de la période précédente.

CRÉDIT FONCIER

Direction des Opérations Particuliers
Service Contentieux
TSA 83333
92894 NANTERRE CEDEX 9

M OU MME PEREIRA BARATA
4 B Rue Pres Des Mottes
17430 Cabariot

Dossier : M OU MME PEREIRA BARATA
Crédit N° : 1201959
Suivi par : dkamdjo
Vos réf : CVG 410237894

Ce document n'est pas un justificatif fiscal

Décompte crédit 1201959 - M OU MME PEREIRA BARATA au 27/08/2021

		Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 10/08/2021				17 009,08 €
Solde débiteur au 10/08/2021			92,45 €	
Créance exigible au 10/08/2021			0,00 €	17 101,53 €
	Report au 10/08/2021		0,00 €	17 101,53 €
Frais de procédure		Pour mémoire		
	Report au 27/08/2021	0,00 €	0,00 €	17 101,53 €
CRÉANCE EXIGIBLE AU 27/08/2021				**17 101,53 €**

(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 0,00% sur la base du solde principal de la période précédente.

CRÉDIT FONCIER

Direction des Opérations Particuliers
Service Contentieux
TSA 83333
92894 NANTERRE CEDEX 9

M OU MME PEREIRA BARATA
4 B Rue Pres Des Mottes
17430 Cabariot

Dossier : M OU MME PEREIRA BARATA
Crédit N° : 1129282
Suivi par : dkamdjo
Vos réf : CVG 410237894

Ce document n'est pas un justificatif fiscal

Décompte crédit 1129282 - M OU MME PEREIRA BARATA au 27/08/2021

	Variation	Solde débiteur	Principal
Capital restant dû au 10/08/2021			141 080,21 €
Solde débiteur au 10/08/2021		19 169,48 €	
Créance exigible au 10/08/2021		0,00 €	160 249,69 €
Indemnité d'exigibilité 7,00% calculée sur la base de 160 249,69€ = 11 217,48 € (pour mémoire)			
Report au 10/08/2021		0,00 €	160 249,69 €
Versements de la période	0,00 €		
Intérêts au 27/08/2021 (calculés sur le principal de la période précéd	298,91 €		
Report au 27/08/2021	298,91 €	298,91 €	160 249,69 €
Indemnité d'exigibilité 7,00%	11 217,48 €		
Frais de procédure	Pour mémoire		
Report au 27/08/2021	11 217,48 €	11 516,39 €	160 249,69 €
CRÉANCE EXIGIBLE AU 27/08/2021			**171 766,08 €**

(sous réserve d'imputation des intérêts postérieurs et des cotisations d'assurance)

Les intérêts de chaque période mensuelle sont calculés au taux du prêt de 3,95% sur la base du solde principal de la période précédente.

Crédit Foncier de France – Société Anonyme au capital de 1.331.400.718,80 € - Siège social : 19 rue des Capucines 75001 Paris
Établissement principal : 4 quai de Bercy 94224 Charenton-le-Pont Cedex 542 029 848 R.C.S. Paris

TOTAL SAUF MEMOIRE **188 867.61 €**

Ce commandement contient les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, c'est-à-dire :

1°) La constitution de Maître Sylvie FERNANDES, membre de la SCP ROUGIER - VIENNOIS - FERNANDES, Avocat à LA ROCHELLE (17), pour le CREDIT FONCIER DE FRANCE avec élection de domicile en son Cabinet,

2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,

3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,

4°) L'avertissement que la partie saisie doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure afin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, la partie saisie sera assignée à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE pour voir statuer sur les modalités de la procédure,

5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière,

6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard de la partie saisie à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière,

7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que la partie saisie en est séquestre,

8°) L'indication que la partie saisie garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet, et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution,

9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,

10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,

11°) L'indication que le Juge territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE (17),

12°) L'indication que la partie saisie qui en fait préalablement la demande, peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle si elle remplit les conditions de ressources prévues par la Loi numéro 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le Décret numéro 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi,

13°) L'indication, si la partie saisie est une personne physique, que si elle s'estime en situation de surendettement, elle a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du Code de la Consommation.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction a été publié au Service de la Publicité Foncière de LA ROCHELLE (17) le 30 août 2022, volume 2022 S n° 36.

Sur cette publication, le Service de la Publicité Foncière a délivré un état des hypothèques grevant le bien saisi, dont copie est annexée aux présentes.

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente forcée, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE en **UN SEUL LOT** des immeubles qui sont désignés comme suit au commandement sus-indiqué :

COMMUNE DE CABARIOT (17430)

Une maison d'habitation sise 4 B rue du Pré des Mottes, édifiée sur une parcelle cadastrée section ZM n°108 pour une contenance cadastrale de 09a 81ca.

Tel que cet immeuble s'étend et se comporte avec toutes ses constructions et édifications, dépendances et appartenances, servitudes et mitoyennetés, sans aucune exception ni réserve.

Cet immeuble fait l'objet d'un procès-verbal de description du ministère de la SAS GUILLOU TERRIEN ROUX, Huissiers de Justice à ROCHEFORT, en date du 19 août 2022, dont copie est annexée aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Monsieur Marcio PEREIRA BARATA et Madame Liliana PEDRO ROCHA, épouse PEREIRA BARATA pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Virginie DUPRAT, Notaire membre de la SELARL dénommée "Bruno et Olivier RIVIERE, Virginie DUPRAT, François-Xavier VICQ et Patricia RACAUD", titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à TONNAY-CHARENTE (Charente-Maritime), le 29 décembre 2012, publié auprès du Service de la Publicité Foncière de La Rochelle 1er bureau, le 28 janvier 2013, Volume 2013 P n°269.

CONDITIONS D'OCCUPATION

L'immeuble est occupé par les propriétaires.

PRECISIONS PARTICULIERES

Les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique, états parasitaires et toute autre prescription de même nature, voulue par la loi, seront diligentées et postérieurement annexés au cahier des conditions de la vente si la vente forcée de l'immeuble est ordonnée par le Juge de l'Exécution.

Un certificat d'urbanisme informatif a été délivré par la Mairie de CABARIOT (17) ; il est annexé aux présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – 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.

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5 – 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 3000 euros.

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

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

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

Article 10 – 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 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

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

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

Article 26 – Election de domicile

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

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

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

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

Article 28 – Immeubles en lotissement

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

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

Article 29 – Mise à prix

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus désignées, ledit immeuble sera vendu sur la mise à prix de :

SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS
(72 000 €)

Fait et rédigé par l'Avocat soussigné,
A LA ROCHELLE, le 18 octobre 2022

<u>PIECES JOINTES EN COPIE</u> :

1. le commandement de payer valant saisie du 12 juillet 2022,
2. l'état hypothécaire levé sur la publication du commandement,
3. le procès-verbal de description du 19 août 2022,
4. le certificat d'urbanisme délivré le 22 juin 2022,
5. l'assignation à la partie saisie

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LA ROCHELLE
10 RUE DU PALAIS
17000 LA ROCHELLE
05.46.50.87.10

Greffe du Juge de l'Exécution
Service des saisies immobilières
Dossier CREDIT FONCIER C/ PEREIRA BARATA & PEDRO ROCHA
RG N°

AUDIENCE D'ORIENTATION
DU 7 DECEMBRE 2022

ACTE DE DEPOT
DU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE
N° : CCV

Le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LA ROCHELLE (17), au service des Saisies Immobilières,

Devant Nous, Greffier,

A comparu, **Maître Sylvie FERNANDES**, membre de la **SCP ROUGIER - VIENNOIS - FERNANDES**, demeurant 46 rue Chaudrier - BP 1007 - 17087 LA ROCHELLE CEDEX,

Représentant
Le CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1 331 400 718 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son siège 182 avenue de France à Paris (75013), agissant par son Président du Conseil d'Administration, domicilié en cette qualité audit siège,

Laquelle a déposé :

- **le cahier des conditions de la vente** comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente de l'immeuble situé 4bis Chemin du Pré des Mottes – 17430 CABARIOT,
- **une copie de l'assignation délivrée suivant acte de la SAS GUILLOU TERRIEN ROUX, le 17 octobre 2022** à Monsieur PEREIRA BARATA et Madame PEDRO ROCHA, débiteurs saisis,
- **un état hypothécaire certifié** à la date de publication du commandement de payer valant saisie,

Conformément à l'article R. 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, énoncé ci-dessous.

De ce dépôt, nous avons dressé le présent acte qui a été signé par le Greffier du Juge de l'Exécution.

LE GREFFIER : **L'AVOCAT :**

Article R. 322-10 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.
(…) le cahier des conditions de vente contient, à peine de nullité :
1° - l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées,
2° - le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,
3° - l'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement,
4° - la désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès verbal de description
5° - les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant,
6° - la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la caisse des dépôts et consignations.