

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de BOBOGNY séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN un lot de :

**Un APPARTEMENT, une CAVE
et un GARAGE POUR VOITURE AUTOMOBILE
sis à EPINAY SUR SEINE (93) 14 rue Dumas**

Aux requête, poursuite et diligences du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE QUETIGNY II, 14/16 rue Dumas 93800 EPINAY SUR SEINE représenté par son Syndic le Cabinet LOISELET père, fils et F DAIGREMONT SA au capital de 3.000.000 € RCS NANTERRE B 542 061 015 pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés en son agence 3 allée Hector Berlioz 95130 FRANCONVILLE

Dûment habilité suivant procès-verbal d'assemblée générale du 13 juin 2017

Ayant pour Avocat Maître Valérie GARÇON, membre de la SCP W2G, du Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 21 avenue du Général de Gaulle, 93114 ROSNY SOUS BOIS, Tél.01.48.54.90.87

Laquelle s'est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATION PRELIMINAIRES

EN VERTU

D'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de SAINT OUEN, le 8 novembre 2017, signifié par acte de la Selarl LEXEC, Huissiers de Justice à PROVINS, du 17 avril 2018, définitif suivant certificat de non-appel délivré le 20 juin 2018 ;

Le poursuivant sus dénommé et domicilié a, suivant exploit de la Selarl LEXEC, Huissiers de Justice à PROVINS, en date du 25 juin 2019 ;

Fait notifier commandement valant saisie immobilière à :

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié :

1) la somme principale de 6.368,31 €, montant en principal, arriérés, intérêts et accessoires dus en vertu de l'acte sus énoncé et arrêtés au 21 mars 2019, se décomposant comme suit :

Jugement du Tribunal d'Instance de Saint-Ouen du 8 novembre 2017 :

| | |
|---|-------------------|
| Principal | 6.119,74 |
| Intérêts au taux légal à compter du 30/03/2017 | 660,07 |
| Frais article 10-1 | 70,00 |
| Dommmages et intérêts | 200,00 |
| Article 700 | 300,00 |
| Dépens (assignation, signification jugement, saisies-attribution) | 1.718,50 |
| <i>TOTAL</i> | <i>9.068,31 €</i> |

REGLEMENTS :

18/01/2019 2.700,00

2) les ¾ du droit proportionnel MEMOIRE

3) le coût du présent acte MEMOIRE

Soit ensemble, sauf erreur ou omission ou MEMOIRE la somme de 9.368,31 €

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Bureau des hypothèques compétent, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés

Ledit commandement contenant en outre les énonciations prescrites par l'article 15 du décret du 27 juillet 2006 ;

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY le 3 juillet 2019, volume 2019S n°93.

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du 24 septembre 2019, suivant acte de la Selarl LEXEC, Huissiers de Justice à PROVINS, dont copie jointe en annexe du présent cahier des conditions de vente.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

Les biens et droits sis à EPINAY SUR SEINE (93) 14 rue Dumas, cadastrés Section N200 O304, consistent en un APPARTEMENT, une CAVE et un GARAGE POUR VOITURE AUTOMOBILE :

LOT DE COPROPRIETE NUMERO CENT CINQUANTE TROIS (153) – dans le bâtiment C, au douzième étage, un appartement de type 3A porte D, et les 140/25.146èmes des parties communes générales de l'immeuble ;

LOT DE COPROPRIETE NUMERO SOIXANTE DEUX (62) – dans le même bâtiment, au sous-sol, une cave, et les 2/25.146èmes des parties communes générales de l'immeuble ;

LOT DE COPROPRIETE NUMERO CINQ CENT TROIS (503) – dans le bâtiment G2, au sous-sol, un garage pour voiture automobile, et les 6/25.146èmes des parties communes générales de l'immeuble ;

EDD et RCP du 22.10.1971 de Me GAULTIER Notaire à ARGENTEUIL publié le 22.11.1971 Vol 727 n°16.

Modificatif RCP du 04.03.1974 publié le 07.05.1974 Vol 891 n°1

PV cadastre du 08.07.2011 publié le 08.07.2011 Vol 2011 P 4465

PV cadastre du 08.07.2011 publié le 08.07.2011 Vol 2011 P 4468

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits et propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

Est également annexé aux présentes le procès-verbal de description établi par la Selarl LEXEC, Huissiers de Justice à PROVINS, le 17 avril 2019.

SELARL LEXEC

Huissiers de
Justice associés
9 rue Abeillard
BP 20
77481 PROVINS CEDEX

Tél. : 01 64 60 25 80

Fax : 01 64 60 25 89

contact@lexec.fr

MEDIATION
CONSTATS
RECouvreMENT
AMIABLE & JUDICIAIRE



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-DIX-NEUF ET LE DIX-SEPT AVRIL

La SELARL LEXEC, Philippe RUDEAUX, Grégory HAMON, Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal de Grande Instance de MELUN demeurant 9 rue Abeillard 77481 PROVINS, agissant par l'un d'eux soussigné

Références à rappeler

MD:916335 - LC/GH
LC/GH

Vos refs :
VG/PA 219099 SDC
QUETIGNY II C/ SELIMAN
(3)

À LA REQUETE DE

Syndicat des Copropriétaires de la Résidence QUETIGNY II 14/16 rue Dumas 93800 EPINAY SUR SEINE, représenté par son syndic la S.A. Cabinet LOISELET PERE FILS ET F. DAIGREMONT, inscrite au RCS de NANTERRE sous le numéro 542 061 015 dont le siège social est 67 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLAN COURT et une agence sise 3 allée Hector Berlioz 95130 FRANCONVILLE agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Valérie GARCON, membre de la SCP W2G, avocat inscrit au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 21, avenue du Général de Gaulle, 93114 ROSNY SOUS BOIS.

LEQUEL M'A EXPOSÉ

Qu'elle entend procéder à la description des lieux faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière dont

de nationalité française, est propriétaire des biens et droits à EPINAY SUR SEINE (93800), 14, rue Dumas, résidence Quétigny II, cadastré section N 200 et O 304 pour une contenance totale de 46 ares 11 centiares, consistant en un APPARTEMENT, UNE CAVE et un GARAGE :

- LOT DE COPROPRIETE N°153 : dans le bâtiment C, au 12^{ème} étage, un APPARTEMENT de type « 3A » porte D et les 140/25.146èmes des parties communes générales de l'immeuble.
- LOT DE COPROPRIETE N°62 : dans le bâtiment C, au sous-sol, UNE CAVE et les 2/25.146èmes des parties communes générales de l'immeuble
- LOT DE COPROPRIETE N°503 : dans le bâtiment G2, au sous-sol, UN GARAGE et les 6/25.146èmes des parties communes générales de l'immeuble

Agissant en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal d'instance de SAINT OUEN le 8 novembre 2017 signifié le 17 avril 2018.

Paiement par virement :
IBAN :
FR76 1870 6000 0072 1054 7804 837
BIC :
AGRIFRPP887

Paiement par chèque :
libellé à l'ordre de la
SELARL LEXEC

Paiement par Carte bleue :
Soit en appelant l'Etude au
01 64 60 25 80
Soit sur le site sécurisé
Adresse du site : www.lexec.fr
Identifiant : 130510
Mot de passe : 321793

Qu'elle me requiert à cette fin de description en application des articles R322-1, R322-2 et R322-3 du code des procédures civiles d'exécution avec l'assistance d'un géomètre chargé des diagnostics prévus par la loi.

Ce pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je, Grégory HAMON, Huissier de Justice associé à PROVINS (77160), 9, rue Abeillard, me suis rendu ce jour, me suis rendu ce jour à EPINAY SUR SEINE (93800), 16, rue Dumas, résidence Quétigny II.

Où étant en présence César TESSERAUD, diagnostiqueur de la société DIAGAMTER, sise à ROSNY SOUS BOIS (93110), 5, rue de Rome.

Ce dernier accepte mes opérations de description et m'invite à pénétrer à son domicile. En sa présence je procède aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS :

Le bien immobilier est situé sur la commune de EPINAY SUR SEINE (93800), commune de 55079 habitants selon le recensement de 2013 publié par l'INSEE. Cette commune est située dans le département de la Seine Saint Denis à l'extrémité occidentale du département, à la limite des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise. Elle est située à 12 kilomètres au Nord de PARIS.

La rue Dumas est située à environ 1,9 kilomètres de la gare ferroviaire de EPINAY SUR SEINE/VILLETANEUSE.

L'appartement de quatre pièces se trouve dans une résidence sécurisée par une clôture et accessible par deux portillons (devant les numéros 14 et 16) pourvus d'un interphone. Le hall d'entrée constituant les parties communes a été rénové. Il existe un sas contenant les boîtes à lettres équipé également d'une porte sécurisée avec interphone donnant accès aux deux ascenseurs par une seconde porte sécurisée. La loge du gardien est situé immédiatement à gauche de l'entrée du bâtiment.

Il s'agit d'un logement situé au douzième étage face gauche de l'ascenseur composé d'une petite entrée, sur la droite un cabinet de toilette, deuxième porte à droite une cuisine, en face, un séjour avec ouverture sur une chambre.

Dans l'entrée sur la gauche, une salle de bains et deuxième porte gauche une seconde chambre.

Il est occupé par un locataire en titre depuis 2012 qui me déclare qu'il acquitte un loyer mensuel de 800 euros charges comprises.

Le parking situé sur la gauche du bâtiment est accessible par la rue Dumas. Il a été condamné pour des raisons de sécurité avant travaux et ne peut donc être ici décrit.

La cave est située au 1^{er} sous-sol de l'immeuble et est accessible par une porte fermée à clés à l'intérieur des parties communes. Il s'agit de la première cave à gauche en entrant (photographies n°16 et 17).

L'entrée :

(*photographies n°1 et 2*)

Une porte palière avec deux points de fermeture, c'est-à-dire un verrou et une serrure centrale, des cornières anti-pince équipent la porte (*photographie n°15*).

Existe derrière la porte d'entrée, un tableau électrique et son disjoncteur.

Sur la gauche en entrant, un placard à deux portes coulissantes avec étagères et penderie.

Au sol se trouvent des dalles PVC.

Aux murs et au plafond de la peinture.

Première porte droite, le cabinet de toilette :

(*photographie n°3*)

Avec au sol du carrelage, les murs revêtus de peinture ainsi qu'au plafond.

Une cuvette à l'anglaise.

Existe une porte sans serrure ni béquille.

La deuxième pièce à droite se trouve être une cuisine :

(*photographies n°4 à 7*)

Absence de porte à partir du couloir d'entrée :

Au sol, du carrelage.

Les murs revêtus de peinture ainsi qu'au plafond.

Un évier à deux bacs en inox avec mélangeur.

Faïence murale bicolore de deux sortes précisément. Meuble sous évier mélaminé.

Il existe dans cette pièce une fenêtre avec deux battants, double vitrage en PVC ainsi qu'une seconde fenêtre à simple battant identique, le tout protégé par un rideau mécanique avec manivelle.

Séjour :

(photographie n°8)

Dans cette pièce au fond, une ouverture sur le séjour avec au sol dans le séjour du sol plastifié.

Les murs sont revêtus de peinture ainsi qu'au plafond.

Une porte donnant sur l'entrée avec béquille revêtue peinture.

Il existe trois fenêtres, l'une à deux battants et de chaque côté simple battant, double vitrage PVC avec rideau mécanique à manivelle.

Dans cette pièce un radiateur relié au réseau collectif.

Première chambre :

(photographies n°9 à 11)

J'accède à une première chambre par le séjour avec du sol identique à celui du séjour, un revêtement plastifié.

Les murs sont revêtus de peinture ainsi qu'au plafond.

Au fond de la pièce un placard-penderie à quatre portes coulissantes.

Dans cette pièce un radiateur relié au réseau.

Une fenêtre deux battants, double vitrage PVC avec volet mécanique manivelle.

Porte donnant sur le séjour, revêtue de peinture.

Salle de bains :

(photographie n°12)

Je reviens dans l'entrée et j'accède à une première porte à gauche se trouvant être la salle de bains.

Au sol du carrelage.

Les murs revêtus de peinture. Il existe de la faïence murale autour du lavabo et de la baignoire.

Au plafond de la peinture.

Un lavabo sur colonne avec mélangeur. Il existe également une baignoire avec son mélangeur, douchette et support de douche, une bouche VMC au mur.

Porte donnant sur le couloir avec béquille et revêtue de peinture.

Seconde chambre :

(photographies n°13 et 14)

Au fond du couloir, une seconde chambre avec au sol du revêtement plastifié.

Les murs sont revêtus de peinture au plafond également.

Fenêtre à deux battants, double vitrage avec rideau mécanique à manivelle.

Une porte donnant sur le couloir revêtue de peinture avec béquille.

Un radiateur relié au réseau étant indiqué qu'il existe un chauffage par le sol et que les radiateurs ne fonctionnent pas dans le logement.

De tout quoi, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé dix-sept clichés photographiques annexés par mes soins, et que j'ai clos en mon étude après rédaction, et dont le coût est de :

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Honoraires (Art 16-1) | 294,40 € |
| Transport (Art 18) | 7,67 € |
| TOTAL HT | 302,07 € |
| T.V.A | 60,41 € |
| Taxe fiscale (Art 20) | 14,89 € |
| TOTAL | 377,37 € |



Grégory HAMON



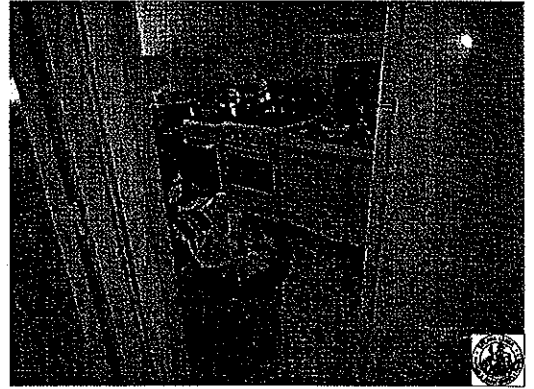
Photographie_001



Photographie_002



Photographie_003

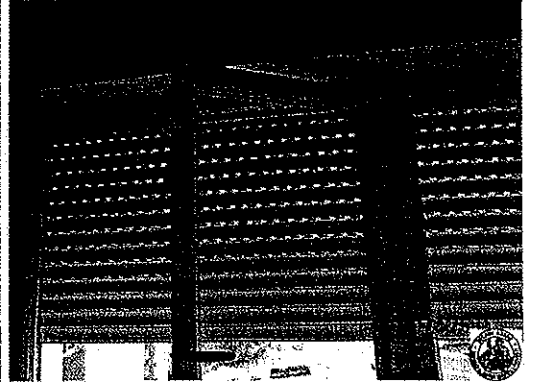


Photographie_004

PV DESCRIPTION 17 AVRIL 2019



Photographie_005



Photographie_006

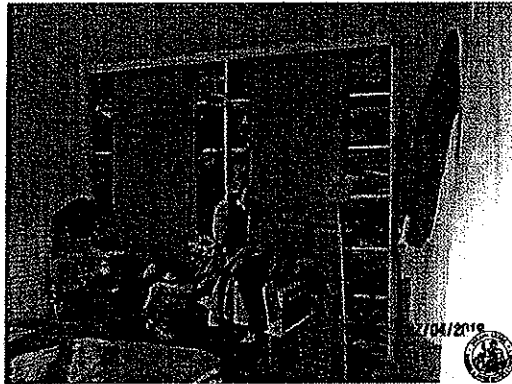


Photographie_007

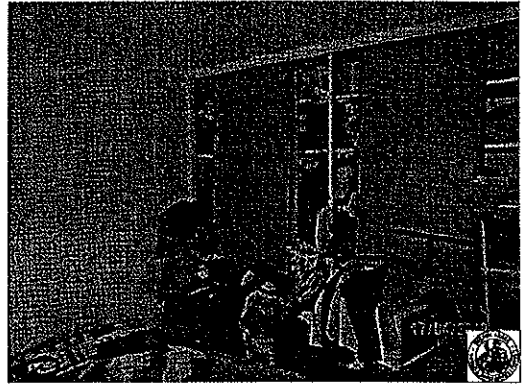


Photographie_008

PV DESCRIPTION 17 AVRIL 2019



Photographie_009



Photographie_010



Photographie_011



Photographie_012

PV DESCRIPTION 17 AVRIL 2019

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est constituée par la relation de l'acte du 13 juillet 2000.

Elle est donnée par la poursuivant à titre de renseignements et sans que sa responsabilité puisse être recherchée en aucune manière à cet égard.

Lesdits biens appartiennent à _____ pour les avoir acquis de _____
13

Une expédition dudit acte a été publiée au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY, le 6 septembre 2000, volume 2000P n°5095.

Le poursuivant ne possédant pas d'autres éléments l'adjudicataire éventuel est d'ores et déjà autorisé à se faire délivrer toutes copies ou expéditions par les dépositaires, à ses frais exclusifs, sans que le créancier ou l'avocat poursuivant puisse être inquiété ou recherché.

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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.

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.

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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 – REITERATION DES ENCHERES

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.

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 PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, 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 consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais 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 FORCEE

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.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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 POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 bureau des hypothèques 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 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 PROPRIETE

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

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^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 1^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

30.000 €

(TRENTE MILLE EUROS)

Les enchères ne seront reçues que par le Ministère d'un Avocat exerçant près le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY.

Fait à Rosny sous Bois, par Maître Valérie GARÇON, membre de la SCP W2G, Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, poursuivant la vente, le 6 août 2019.