

DATE DU DEPOT

NUMERO DE DEPOT

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT :

Les lots de copropriété numérotés 144, 446 et 571 dépendant d'un ensemble immobilier dénommé Résidence LE TRISOLAIRE situé sur la Commune de PANTIN (93500) – 23 à 33 rue Auger et 12, 14 à 30 et 34 rue Scandicci, cadastré section AO n°115

### AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

**Syndicat des Copropriétaires de l'ensemble immobilier dénommé Résidence LE TRISOLAIRE** situé à PANTIN (93500) - 24/26/28 à 34 rue Scandicci, **représenté par son syndic en exercice le CABINET OGIM, exerçant sous le nom commercial "CABINET OGIM, BAUER & ASSOCIES"**, Administrateur de biens, Société par Actions Simplifiée à associé unique immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 378 241 491, dont le siège social est situé 98 rue de Sèvres à PARIS 7ème arrondissement (75007), pris en la personne de son représentant légal,

Ayant pour Avocat **Maître Sylvie LANGLAIS, membre de la SCP LANGLAIS CHOPIN**, Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis, exerçant 7bis rue de Vincennes à MONTREUIL (93100) – Tél : 01 48 70 71 75 – N° Vest. : PB.120

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

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu :

1°) de la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité de PANTIN le 10 novembre 2021, signifié à la société [REDACTED] le 2 décembre 2021 suivant exploit de la SCP SCHAMBOURG & PANHARD, Huissiers de Justice à PARIS, et aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de PARIS le 23 septembre 2022 ;

2°) du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires réunie le 7 juin 2022 qui a autorisé la procédure de saisie immobilière en ses résolutions 28, 29 et 30 ;

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a, suivant exploit de la SCP SZENIK MARTIN CAILLE BEDDOUK, Commissaires de Justice à SAINT-DENIS, en date du 29 décembre 2022, fait notifier commandement à :

**la société [REDACTED]**, société civile immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro 492 757 117 dont le siège social est 58 avenue Hoche à SEVRAN (93270), prise en la personne de son représentant légal,

D'avoir, dans les 8 jours pour tout délai, 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 de **CINQ MILLE QUATRE CENT TRENTE SIX EUROS ET SOIXANTE CINQ CENTIMES (5.436,65 Euros)**, sauf mémoires, se décomposant comme suit :

En principal, à titre de charges de copropriété impayées arrêtees au 13/07/2021, appel du 3 <sup>eme</sup> trimestre 2021 inclus, la somme de	€	3.359,56
A déduire versement débiteur (18/02/2022)	€	- 131,18
Intérêts au taux légal sur la somme de 3.359,56 € à compter du 04/03/2021, majorés à compter du 02/02/2022, après imputation versement débiteur, et arrêtees au 30/11/2022, soit la somme de	€	146,65

à rôle

Intérêts au taux légal majoré postérieurs au 30/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€	MÉMOIRE
Au titre des dommages et intérêts, la somme de	€	500,00
Intérêts au taux légal à compter du 10/11/2021, majorés à compter du 02/02/2022 et arrêtés au 30/11/2022, soit la somme de	€	24,63
Intérêts au taux légal majoré postérieurs au 30/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€	MÉMOIRE
Au titre de l'article 700, la somme de	€	500,00
Intérêts au taux légal à compter du 10/11/2021, majorés à compter du 02/02/2022 et arrêtés au 30/11/2022, soit la somme de	€	24,63
Intérêts au taux légal majoré postérieurs au 30/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€	MÉMOIRE
Au titre des dépens :		
- frais signification assignation	€	189,03
- frais signification jugement	€	86,84
Au titre des frais d'exécution :		
- frais procès-verbal de saisie-attribution	€	196,87
- frais formalité saisie dématérialisée	€	1,80
- frais dénonciation saisie-attribution	€	90,92
- frais certificat non contestation	€	51,07
- frais formalité certificat non contestation dématérialisée	€	1,80
- frais signification certificat de non contestation	€	76,94
- frais mainlevée saisie-attribution	€	59,09
- frais formalité mainlevée saisie-attribution dématérialisée	€	1,80
- frais procès-verbal de saisie-attribution	€	115,22
- frais formalité saisie dématérialisée	€	1,80
- frais dénonciation saisie-attribution	€	91,18
- honoraires huissier saisie-attribution/acte transmission	€	48,00
2°) le coût du présent commandement	€	MÉMOIRE
<b>TOTAL SAUF MÉMOIRES</b>	<b>€</b>	<b>5.436,65</b>

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 Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1, le 22 février 2023, sous la référence 9304P01 Volume 2023 S n°00077.

### **DESIGNATION**

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière sus-énoncé et du procès-verbal de description.

### **DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :**

Dans un ensemble immobilier dénommé Résidence LE TRISOLAIRE situé sur la Commune de PANTIN (93500) – 23 à 33 rue Auger et 12, 14 à 30 et 34 rue Scandicci, « Lieudit 23 rue Auger », cadastré section AO n°115, étant ici précisé que cette unité foncière provient de la division de la parcelle cadastrée AO n°111, pour une contenance totale de 1 hectare 52 ares 26 centiares,

### **LOT 144**

Au 3<sup>ème</sup> sous-sol,  
Un parking

Et les 30/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

**LOT 446**

Une cave portant le numéro 53

Et les 4/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

**LOT 571**

Au 10<sup>ème</sup> étage, porte face gauche

Ascenseur A,

Un studio comprenant : entrée, salle d'eau avec WC, une pièce d'habitation avec une cloison partielle formant division, une cuisine

Et les 204/100.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Il est ici précisé que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens ci-dessus désignés, est situé au sein du périmètre de l'Association Syndicale Libre de la ZAC « ILOT 2 », constituée aux termes de ses statuts déposés au rang des minutes de Maître BROQUISSE, Notaire à PARIS, le 21 juin 1974.

Aux termes dudit acte, le cahier des charges, clauses et conditions des ventes à intervenir au sein du périmètre de l'Association Syndicale Libre.

Une expédition dudit acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY le 1<sup>er</sup> août 1974 sous la référence de volume 1445 n°10.

Ainsi au surplus, que lesdits lots sont décrits à l'état descriptif de division reçu le 21 juin 1974 par Maître BROQUISSE, Notaire Associé à PARIS, Administrateur de l'Étude DELARUE à PANTIN, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 1<sup>er</sup> août 1974 sous la référence de volume 1445 n°11.

Un acte a été dressé par Maître PLESSY, Notaire associé à PARIS, le 9 septembre 1974 contenant modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 4 octobre 1974 sous la référence de volume 1517 n°4.

Un acte a été dressé par Maître SCHMITT, Notaire associé à PARIS, le 28 février 1978 contenant modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 17 mars 1978 sous la référence de Volume 2924 n°7.

Un acte portant modificatif des charges des lots 272 à 276 a été entériné par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY selon jugement du 1<sup>er</sup> juillet 1981 et publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY les 28 avril et 29 juin 1982 sous la référence de volume 4519 n°12.

Un modificatif à l'état descriptif de division a été dressé par Maître SCHMITT, Notaire associé à PARIS, le 4 juillet 1983, publié le 17 août 1983 au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY sous la référence de Volume 4963 n°9.

Un acte rectificatif a été dressé par Maître SCHMITT, Notaire associé à PARIS, le 7 novembre 1983, publié le 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 30 novembre 1983 sous la référence de Volume 5046 n°3.

Un modificatif à l'état descriptif de division a été dressé par Maître SCHMITT, Notaire associé à PARIS, le 23 mai 1986, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 9 juillet sous la référence de Volume 1986 P n°3672.

Un acte rectificatif a été dressé par Maître SCHMITT, Notaire associé à PARIS, le 9 octobre 1986 et publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 6 novembre 1986 sous la référence de Volume 1986 P n°6128.

Un modificatif à l'état descriptif de division a été dressé par Maître SCHMITT, Notaire associé à PARIS, le 17 décembre 1986, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 19 février 1987 sous la référence de Volume 1987 P n°922.

Un acte a été dressé par Maître DINTRAS, Notaire à PARIS, le 10 avril 1990 contenant notamment modificatif à l'état descriptif de division publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 31 mai 1990 sous la référence de Volume 1990 P n°3367 et 3368.

Un modificatif à l'état descriptif de division a été reçu par Maître BOURGES, Notaire à PARIS, le 1<sup>er</sup> décembre 2006 et publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 29 janvier 2007 sous la référence de Volume 2007 P n°595.

Une attestation rectificative a été dressée par Maître d'OCAGNE, Notaire à PARIS, contenant notamment modificatif à l'état descriptif de division, le 13 février 2007 et publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 13 février 2007 sous la référence de Volume 2007 P n°998.

Un modificatif à l'état descriptif de division a été dressé par Maître VERGRACHT, Notaire à ORLEANS le 16 mars 2007 et publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 5 avril 2007 sous la référence de volume 2007 P n°2178, lequel a fait l'objet d'une reprise pour ordre en date du 10 mai 2007 sous la référence de dépôt 2007 D n°5477.

Un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé par Maître POUSTIS, Notaire à MEUDON, le 20 décembre 2007, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 10 janvier 2008 sous la référence de volume 2008 P n°201.

Un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé par Maître PONE, Notaire à PARIS, le 24 septembre 2008, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 28 octobre 2008 sous la référence de volume 2008 P n°6906.

Un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé par Maître GAUTHIER, Notaire à NANCY, le 30 novembre 2010, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 10 décembre 2010 sous la référence de volume 2010 P n°7568, lequel a fait l'objet d'une reprise pour ordre en date du 24 janvier 2011 sous la référence de dépôt 2011 D n°982, elle-même reprise pour ordre le 17 février 2011 sous la référence de dépôt 2011 D n°2700.

Un modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé par Maître ABITBOL, Notaire à PARIS, le 17 décembre 2010, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 21 janvier 2011 sous la référence de volume 2011 P n°424, lequel a fait l'objet d'un acte rectificatif du 8 mars 2011 publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 9 mars 2011 sous la référence de volume 2011 P n°1728, lequel a fait l'objet d'une correction de formalité en date du 6 octobre 2015 sous la référence de dépôt 2015 D n°12949.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire, qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 (art. 45) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 Juin 1938 intitulé "dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

## OBSERVATIONS

La SCP SZENIK MARTIN CAILLE BEDDOUK, Commissaires de Justice à SAINT-DENIS, a dressé le 21 février 2023, un procès-verbal de description.

La société ARIANE ENVIRONNEMENT, diagnostiqueur immobilier, a dressé le 21 février 2023, le dossier de diagnostics techniques lequel comprend :

- le certificat de superficie,
- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- le diagnostic de performance énergétique,
- le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité d'immeuble à usage d'habitation,
- l'état des risques naturels, miniers et technologiques.

Le procès-verbal de description ainsi que le dossier de diagnostics techniques précités sont annexés au cahier des conditions de la vente.

Sont également annexés au cahier des conditions de vente, les documents transmis par le Syndic de la copropriété, savoir le Cabinet OGIM, constitués :

- le questionnaire préalable à la vente,
- l'état des dettes et créances de la copropriété,
- la fiche synthétique de la copropriété accompagnée de l'attestation de mise à jour annuelle,
- le procès-verbal de l'assemblée générale spéciale du 12 décembre 2022
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 29 septembre 2022 de l'ASL ILOT 27 DALLE DE PANTIN
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2022
- le procès-verbal de l'assemblée générale spéciale du 13 décembre 2021
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 6 juillet 2021
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 29 décembre 2020
- un extrait de l'audit énergétique effectué en mars 2020
- le diagnostic relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les constructions.

L'adjudicataire devra faire son affaire du paiement des éventuels arriérés de taxe foncière conformément aux dispositions de l'article 1920-2 du Code Général des Impôts.



## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Denis GALLET, Notaire à BRIE-COMTE-ROBERT, en date du 12 février 2007.

### I – Du Chef de la SCI [REDACTED]

Lesdits biens sont la propriété de la SCI [REDACTED] pour les avoir acquis de Madame Isabelle Dominique DRU divorcée de Monsieur Xavier Patrick Maurice GANDON, suivant acte reçu par Maître Denis GALLET, Notaire à BRIE-COMTE-ROBERT, le 12 février 2007, moyennant le prix principal de 88.500 Euros.

Une expédition dudit acte a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 26 mars 2007 sous la référence de Volume 2007 P n°1940.

## ORIGINE ANTERIEURE

### I – Du Chef de Madame DRU

Les biens et droits immobiliers appartenait à Madame Isabelle DRU par suite des actes ci-après :

#### *1/ acquisition par la communauté DRU/BRONZAC :*

Les biens et droits immobiliers dépendaient de la communauté de bien existant entre Monsieur Maurice DRU et Madame Colette BRONZAC, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble au cours et pour le compte de la communauté de biens existant entre eux de Monsieur Xavier DUBOSC de PESQUIDOUX et Madame Germaine GROSJEAN, suivant acte reçu par Maître SCHMITT, Notaire, le 13 février 1979, moyennant le prix principal de 123.000 Francs.

Une expédition dudit acte a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 15 mars 1979 sous la référence de Volume 3266 n°6.

*2/ donation entre vifs de la nue-propriété des biens vendus :*

Monsieur et Madame Maurice DRU ont donné à leur fille, Madame Isabelle DRU, la nue-propriété des biens et droits immobiliers, objet de la vente, selon acte reçu par Maître MAUFRONT, Notaire à DOURDAN, le 16 avril 1999.

Une expédition dudit acte a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 18 juin 1999 sous la référence de volume 1999 P n°3308.

*3/ Donation entre vifs de l'usufruit des biens vendus :*

Monsieur et Madame Maurice DRU ont donné à leur fille, Madame Isabelle DRU, l'usufruit des biens et droits immobiliers, selon acte reçu par Maître MAUFRONT, Notaire à DOURDAN, le 11 février 2005.

Une expédition dudit acte a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 8 avril 2005 sous la référence de Volume 2005 P n°2271.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

# CONDITIONS DE VENTE

## CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

### ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

### ARTICLE 3 – 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 : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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.

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'ACQUÉREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 10 – SURENCHÈRE**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 11 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

À 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 AMIALE 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. À défaut, il ordonne la vente forcée

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE**

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

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

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

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

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

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



## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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 POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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.

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

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

### **ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

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

#### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

#### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

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

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

En cas de vente amiable 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 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 SPECIFIQUES

### ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> 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 conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit : **VINGT MILLE EUROS (20.000 Euros)**

Fait à MONTREUIL,  
Le

Par **Maître Sylvie LANGLAIS**  
Avocat poursuivant

Approuve                      lignes                      mots rayés nuls et                      renvoi.

à rôle et dernier rôle