

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 CRETEIL, 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 9, 10, 81 et 208, à l'intérieur du lot de volume 1, dépendant d'un ensemble immobilier situé sur la Commune de MAROLLES EN BRIE (94440) – 4 avenue des Quarante Arpents

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La **CAIXA GERAL DE DEPOSITOS**, Société Anonyme de droit portugais au capital de 5.900.000.000 €, ayant son siège social à LISBONNE (Portugal) – avenue Joao XXI n°63, avec une succursale située en FRANCE, 38-40 rue de Provence à PARIS 9^{eme}, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 306 927 393, prise en la personne de ses représentants légaux,

Ayant pour Avocat **Maître Loren MAQUIN-JOFFRE**, agissant pour le compte de la **SELARL AKPR**, société d'avocats près la Cour d'Appel de PARIS, inscrite au Barreau du Val-de-Marne, exerçant 14 rue Lejemptel à VINCENNES (94300) – Tél : 01 43 74 74 94, Vestiaire **PC 112**

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

à rôle

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu :

1°) de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 30 juin 2015 par Maître Georges MONCEAU, Notaire Associé membre de la SCP Yves CHARRIER, Georges MONCEAU, Pierre-Alain LE GAL, Grégoire TAGOT et Antoine de RAVEL d'ESCLAPON, titulaire d'un Office Notarial à MELUN (77), avec la participation de Maître Hervé DROUAULT, Notaire à PARIS 1^{er}, lequel acte contient prêt par la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS d'une somme de 260.100 Euros à Monsieur [REDACTED] et à Madame [REDACTED], son épouse ;

2°) d'un bordereau d'inscription d'hypothèque conventionnelle en date du 30 juin 2015 publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 29 juillet 2015 sous la référence de volume 2015 V n°1909 ;

3°) d'un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers en date du 30 juin 2015 publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 29 juillet 2015 sous la référence de volume 2015 V n°1910 ;

4°) de deux lettres recommandées avec accusé de réception en date du 24 octobre 2022 adressées à Monsieur [REDACTED] et à Madame [REDACTED] épouse [REDACTED], contenant sommation d'avoir à payer la somme de 27.569,99 Euros, revenues avec la mention « pli avisé, non réclamé » à la date du 28 octobre 2022 ;

5°) de deux lettres recommandées contenant déchéance du terme du prêt et mises en demeure d'avoir à payer la somme de 255.377,87 Euros, adressées à Monsieur [REDACTED] et à Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] le 16 novembre 2022, revenues toutes deux avec la mention « pli avisé, non réclamé » à la date du 17 novembre 2022 ;

La poursuivante, sus-dénommée et domiciliée, a, suivant exploit de la SCP MARTINEZ, Huissier de Justice à CHAMPIGNY SUR MARNE, fait notifier en date du 7 février 2023 un commandement à :

Monsieur [REDACTED], né le 1^{er} mai 1980 à [REDACTED] (Turquie), de nationalité turque, époux de Madame [REDACTED], demeurant 193 [REDACTED] à MONTFERMEIL (93370) ;

à rôle

Madame [REDACTED], épouse de **Monsieur** [REDACTED], née le 4 août 1987 à GOLBASI (Turquie), de nationalité turque, demeurant 193 [REDACTED] à MONTFERMEIL (93370) ;

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 **DEUX CENT CINQUANTE CINQ MILLE QUATRE CENT EUROS ET QUATRE VINGT SIX CENTIMES (255.400,86 Euros)**, sauf **mémoires**, selon décomptes ci-après annexés et se décomposant comme suit :

- au titre de l'échéance impayée de juin 2021, soit € 78,54
- Intérêts de retard sur échéance impayée de juin 2021, du 30/06/2021 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit € 7,23
- Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement € MÉMOIRE
- Au titre des échéances impayées de juillet 2021 à octobre 2022 (1.755,99 € x 16), soit € 28.095,84
- Intérêts de retard sur échéance impayée de juillet 2021 du 30/07/2021 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit € 151,97
- Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement € MÉMOIRE
- Intérêts de retard sur échéance impayée d'août 2021, du 30/08/2021 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit € 142,05
- Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement € MÉMOIRE
- Intérêts de retard sur échéance impayée de septembre 2021, du 30/09/2021 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit € 132,13

• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée d'octobre 2021, du 30/06/2021 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 122,53
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée de novembre 2021, du 30/11/2021 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 112,61
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée de décembre 2021, du 30/12/2021 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 103,02
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée de janvier 2022 du 30/01/2022 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 93,10
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée de février 2022 du 30/02/2022 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 83,82
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée de mars 2022 du 30/03/2022 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 74,22

• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée d'avril 2022 du 30/04/2022 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 64,31
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée de mai 2022 du 30/05/2022 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 54,71
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée de juin 2022 du 30/06/2022 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 44,79
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée de juillet 2022 du 30/07/2022 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 35,19
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée d'août 2022 du 30/08/2022 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 25,27
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée de septembre 2022 du 30/09/2022 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 15,36

• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Intérêts de retard sur échéance impayée d'octobre 2022 du 30/10/2022 au 16/11/2022 au taux majoré de 6,65 % (taux du prêt 3,65 % + 3 points), soit	€ 5,76
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Au titre du capital restant dû au 30/10/2022, soit	€ 212.785,30
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) du 30/10/2022 au 16/11/2022, soit	€ 383,01
• Intérêts au taux du contrat postérieurs au 16/11/2022 jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
• Pénalité : 6% (article « défaillance de l'emprunteur » des conditions générales du prêt), soit	€ 12.767,12
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) du 30/10/2022 au 16/11/2022, soit	€ 22,98
• Intérêts au taux du contrat (3,65 %) postérieurs au 16/11/2022 Jusqu'à parfait paiement	€ MÉMOIRE
2/ Le coût du présent commandement	€ MÉMOIRE
TOTAL SAUF MÉMOIRES	€ 255.400,86

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 CRETEIL 2, 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.

à rôle

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de CRETEIL 2, le 13 mars 2023 sous la référence 9404P02 Volume 2023 S n°00067.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et du procès-verbal de description dressé par la SCP MARTINEZ.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier situé sur la Commune de MAROLLES EN BRIE (94440) – 4 avenue des Quarante Arpents, cadastrés :

- Section AS n°369, pour une contenance de 2 ares 1 centiare,
- Section AS n°372, pour une contenance de 26 centiares,
- Section AS n°373 pour une contenance de 49 ares 26 centiares,

Soit une contenance totale de 51 ares 53 centiares,

A l'intérieur du lot de volume 1 :

Volume de forme irrégulière avec le droit d'y réaliser toute construction et aménagement composé de 5 fractions, figurant sur le plan sous teinte magenta.

Fraction 1.1 -

Niveau sous-sol

De forme irrégulière

Pour une superficie de 2.755 m²

Non délimité en profondeur et délimité en altitude supérieure par la côte de niveau supérieur de 100.51 (N.G.F.), tel que ce sous-volume figure au plan.

Fraction 1.2 -

Niveau rez-de-chaussée

De forme irrégulière

Pour une superficie de 1.473 m²

Délimité en profondeur par la côte de niveau inférieure de 100.51 (N.G.F.) et délimité en altitude supérieure par la côte de niveau supérieur de 103.64 (N.G.F.), tel que ce sous-volume figure au plan.

Fraction 1.3 –

Niveau rez-de-chaussée

De forme régulière

Pour une superficie de 1.100 m²

Délimité en profondeur par la côte au niveau inférieure de 100.51 (N.G.F.) et délimité en altitude supérieure par la côte de niveau supérieur de 103.60 (N.G.F.), tel que ce sous-volume figure au plan.

Fraction 1.4 -

Niveau rez-de-chaussée et premier étage

De forme irrégulière

Pour une superficie de 1.473 m²

Délimité en profondeur par la côte de niveau inférieur de 103.64 (N.G.F.) et non délimité en altitude supérieure, tel que ce sous-volume figure au plan.

Fraction 1.5 –

Niveau rez-de-chaussée et premier étage

De forme irrégulière

Pour une superficie de 1.103 m²

Délimité en profondeur par la côte de niveau inférieur de 103.60 (N.G.F.) et non délimité en altitude supérieure, tel que ce sous-volume figure au plan.

LOT 208

Dans le bâtiment A, ascenseur A2, au 2^{ème} étage

Un appartement de 4 pièces principales comprenant :

- entrée, salle de bains, WC, séjour/cuisine, trois chambres, dégagement,
- le droit à la jouissance exclusive d'une terrasse portant le numéro 26,

Et les 317/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 81

Au sous-sol (bâtiment infrastructure),

Une cave sous le bâtiment A portant le numéro 5

Et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 10

Au sous-sol (bâtiment infrastructure),
Un emplacement de stationnement portant le numéro 10

Et les 16/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT 9

Au sous-sol (bâtiment infrastructure),
Un emplacement de stationnement portant le numéro 9

Et les 16/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique reçu par Maître MONCEAU, Notaire à MELUN, le 28 octobre 2014, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 26 novembre 2014 sous la référence de Volume 2014 P n°4856.

Un acte rectificatif a été dressé par Maître MONCEAU, Notaire à MELUN, le 8 avril 2016, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 2 mai 2016 sous la référence de Volume 2016 P n°1902.

Deux corrections de formalité ont été apportées par le Bureau des Hypothèques de CRETEIL en date du :

- 3 octobre 2016 sous la référence de Dépôt 2016 D n°8455
- 29 août 2017 sous la référence de Dépôt 2017 D n°8782

Ainsi au surplus, que lesdits lots sont décrits à l'état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître MONCEAU, Notaire à MELUN, le 28 octobre 2014, publié au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL, le 26 novembre 2014 sous la référence de Volume 2014 P n°4857

Ce règlement de copropriété et ses modificatifs et/ou rectificatifs devront être observés 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.

Il est également précisé que l'adjudicataire sera adhérent à l'Association Syndicale Libre de l'Ensemble Immobilier « Les Terrasses de la Forêt », laquelle a pour objet l'entretien des biens communs à tous les propriétaires du groupe d'habitations, notamment voies, espaces verts, canalisations, réseaux, éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux selon le cahier des charges et les statuts qui ont été établis suivant acte reçu par Maître Georges MONCEAU, Notaire à MELUN, le 28 octobre 2014, lequel acte fera l'objet d'un Dire ultérieur pour annexion.

L'adjudicataire devra en respecter toutes les dispositions et notamment s'acquitter de toutes les charges qui seront appelées à compter du jour de son entrée en jouissance.

OBSERVATIONS

La SCP MARTINEZ, Huissier de Justice à CHAMPIGNY SUR MARNE, a dressé le 10 mars 2023, un procès-verbal de description.

La société HOMESCAN diagnostics a dressé le dossier des diagnostics techniques le 10 mars 2023, lequel comprend :

- Le diagnostic de performance énergétique,
- Le certificat de superficie de la partie privative,
- L'état des risques et pollutions

Le procès-verbal descriptif et le dossier de diagnostics techniques sont annexés au cahier des conditions de la vente.

Sont également annexés au cahier des conditions de la vente :

- le certificat d'urbanisme de simple information délivré par la Ville de MAROLLES EN BRIE en date du 17 mars 2023,
- le questionnaire préalable à la vente dit état daté transmis par le Syndic, la société ABP, Agence Val d'Europe

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 en l'état futur d'achèvement de biens en copropriété reçu par Maître Georges MONCEAU, Notaire à MELUN, en date du 30 juin 2015.

I – Du Chef de Mr & Mme [REDACTED]

Lesdits biens sont la propriété de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et de Madame [REDACTED] [REDACTED], son épouse, pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement de la SCCV LES TERRASSES DE LA FORET, suivant acte reçu par Maître Georges MONCEAU, Notaire à MELUN, avec la participation de Maître Hervé DROUAULT, Notaire à PARIS 1^{er}, le 30 juin 2015, moyennant le prix principal de 289.000 Euros.

Une expédition dudit acte a été publiée au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 29 juillet 2015 sous la référence de Volume 2015 P n°3219.

ORIGINE ANTERIEURE

I – Du Chef de la SCCV LES TERRASSES DE LA FORET

Le terrain sur lequel a été édifié l'ensemble immobilier dont dépend les lots susvisés, appartenait à la SCCV LES TERRASSES DE LA FORET par suite de l'acquisition qu'elle en a fait de la Commune de MAROLLES EN BRIE, suivant acte reçu par Maître Georges MONCEAU, Notaire à MELUN, le 15 septembre 2014, moyennant le prix principal de 1.821.600 Euros.

Une expédition dudit acte a été publiée au 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRETEIL le 21 octobre 2014 sous la référence de Volume 2014 P n°4318.

Il est ici indiqué que les constructions édifiées sur le terrain acquis par la SCCV LES TERRASSES DE LA FORET ont fait l'objet d'un permis de construire accordé à la société EUROPEAN HOMES France par le Maire de la Commune de MAROLLES EN BRIE le 24 septembre 2013 sous le numéro PC 094 048 13 C0006.

Ledit permis de construire a fait l'objet d'un transfert au profit de la société EUROPEAN HOMES PROMOTION 16, selon arrêté de transfert délivré par la Commune de MAROLLES EN BRIE le 26 mai 2014 sous le numéro PC 094 048 13 C0006.

II – Du Chef de la Commune de MAROLLES EN BRIE

Lesdits biens et droits immobiliers, alors cadastrés section AS n°346, appartenaient à la Commune de MAROLLES EN BRIE par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite avec d'autres de la société SEPIMO ET COMPAGNIE et pour nom commercial MAROLLES NOTRE DAME, suivant acte reçu par Maître EGRET, Notaire à PARIS, le 16 juillet 1994, moyennant le prix principal d'un franc symbolique.

Une expédition dudit acte a été publiée au 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRETEIL le 12 août 1994 sous la référence de Volume 1994 P n°3611.

Un acte rectificatif a été établi le 16 novembre 1994 et publié au 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRETEIL le 22 novembre 1994 sous la référence de Volume 1994 P n°5018.

III – Du Chef de la société SEPIMO

Auparavant, lesdits biens et droits immobiliers appartenaient à la société SEPIMO pour les avoir acquis, avec d'autres biens, de Monsieur MILON et de Madame CHARPRENET, son épouse, suivant acte reçu par Maître Michel BOUVET, Notaire à PARIS, le 14 janvier 1973.

Une expédition dudit acte a été publiée au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 16 février 1973 sous la référence de Volume 532 n°7.

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 – MODALITES 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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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'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 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 – SURENCHERE

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 – REITERATION DES ENCHERES

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 – 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 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. À 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, 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-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 – 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 – 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 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 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

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 CREANCIER DE 1ER RANG

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

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

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution. Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

Les frais de la distribution et la rétribution de 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^{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 À PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit : **DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 Euros)**

Fait à VINCENNES,
Le

Par Maître Loren MAQUIN-JOFFRE
Avocat poursuivant

Approuve lignes mots rayés nuls et renvoi.

à rôle et dernier rôle