

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 en charge des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

### SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

#### EN UN LOT :

Les lots de copropriété numérotés 29 et 89 dans le lot de volume 1 d'un ensemble immobilier situé sur la commune de L'HAY-LES-ROSES (94240) – 143/153 avenue Flouquet et 128 sentier des Roux, composé de deux bâtiments numérotés 1 et 2 et d'un bâtiment dénommé « S » en sous-sol, lequel immeuble est cadastré sections AD n°111 et AD n°268, d'une contenance globale de 24 ares 61 centiares ;

lesquelles parcelles sections AD n°111 et AD n°268 sont issues de la réunion des parcelles suivantes :

- section AD n°5, lieu-dit « 149 avenue Flouquet »,
- section AD n°98, lieu-dit « avenue Flouquet »,
- section AD n°100, lieu-dit « 151 avenue Flouquet »,
- section AD n°110, lieu-dit « 141 avenue Flouquet »,
- section AD n°111, lieu-dit « Sentier des Roux »,
- section AD n°122, lieu-dit « 153 avenue Flouquet »,
- section AD n°227, lieu-dit « 151 avenue Flouquet »,
- section AD n°267, lieu-dit « Sentier des Roux »,

et ce selon procès-verbal de cadastre publié le 29 août 2018 sous la référence de volume 2018P n°7398,

**AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**La société EOS FRANCE**, Société par actions simplifiées, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 488 825 217, ayant son siège social situé 74 rue de la Fédération – 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

agissant en vertu d'une lettre de désignation en date du 17 janvier 2022 en qualité de représentant – recouvreur du Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la société FRANCE TITRISATION, Société Par Actions Simplifiée, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531, ayant son siège social 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS,

le Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la société FRANCE TITRISATION,

venant aux droits de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222, ayant son social sis 29 boulevard Haussmann 75009 PARIS, suivant acte de cession de créances en date du 3 août 2022

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 – Fax : 01 43 74 32 22 - N° VEST. : **PC 19 - PC 112**,  
Courriel : maquin@akpr.com

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

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

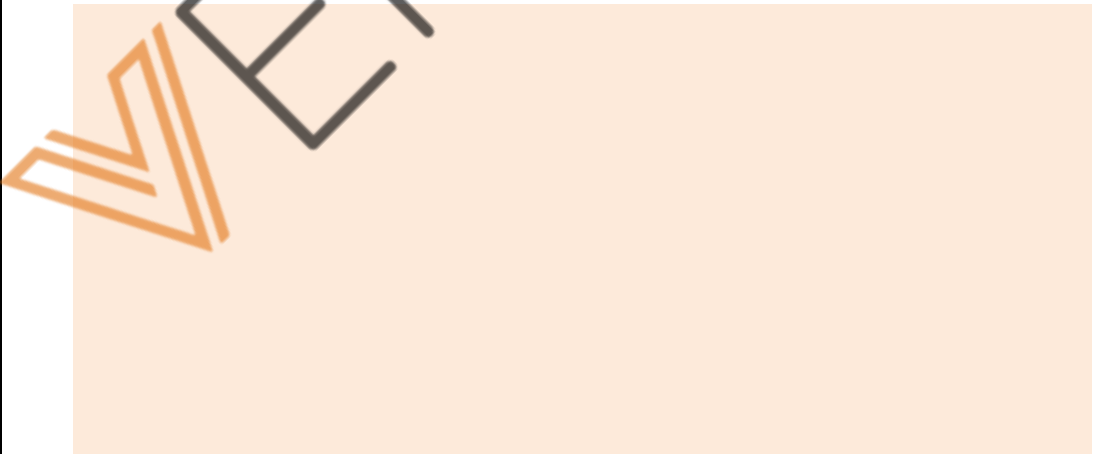
En vertu :

- de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 6 juillet 2012 par Maître Bertrand LACOURTE, Notaire associé de la SELAS LACOURTE & ASSOCIÉS, titulaire d'un Office Notarial à PARIS (75016), contenant prêt par la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE d'une somme globale de 264.100 € se décomposant en trois prêts, à Monsieur et Madame [REDACTED], à savoir :
  - un prêt dit « PRÊT À TAUX ZERO PLUS – SOLUTION PREMIÈRE ACQUISITION » d'un montant de 82.840 € avec un taux d'intérêts de 0 %, avec une mise à disposition des fonds en une seule fois ;
  - un prêt dit « PRÊT IMMOBILIER TAUX FIXE – SOLUTION PREMIÈRE ACQUISITION » d'un montant de 53.080,57 € avec un taux d'intérêts de 4 % l'an hors assurance (taux ferme et définitif), avec une mise à disposition des fonds en plusieurs fois ;
  - un prêt dit « PRÊT IMMOBILIER TAUX FIXE – SOLUTION PREMIÈRE ACQUISITION » d'un montant de 128.179,43 € avec un taux d'intérêts de 3,90 % l'an hors assurance (taux ferme et définitif), avec une mise à disposition des fonds en plusieurs fois ;
- d'un bordereau de privilège de prêteur de denier et d'hypothèque conventionnelle en date du 30 juillet 2012, publié au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 2 août 2012 sous la référence de volume 2012V n°2734 ;
- d'un bordereau d'hypothèque conventionnelle en date du 30 juillet 2012, publié au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 2 août 2012 sous la référence de volume 2012V n°2735 ;
- d'un bordereau d'hypothèque conventionnelle en date du 30 juillet 2012, publié au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 2 août 2012 sous la référence de volume 2012V n°2736 ;

- de deux mises en demeure valant exigibilité anticipée du prêt de 82.840 € adressées le 16 décembre 2019 par lettres recommandées avec accusé de réception à Monsieur et Madame [REDACTED], effectivement réceptionnées ;
- de deux mises en demeure valant exigibilité anticipée du prêt de 53.080,57 € adressées le 16 décembre 2019 par lettres recommandées avec accusé de réception à Monsieur et Madame [REDACTED], effectivement réceptionnées ;
- de deux mises en demeure valant exigibilité anticipée du prêt de 128.179,43 € adressées le 16 décembre 2019 par lettres recommandées avec accusé de réception à Monsieur et Madame [REDACTED], effectivement réceptionnées ;

La SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, aux droits de laquelle vient aujourd'hui le FONDS COMMUN DE TITRISATION FONCRED V, représenté par sa société de gestion FRANCE TITRISATION, représenté par son recouvreur la société EOS FRANCE, en vertu d'un acte de cession de créances du 3 août 2022,

a, suivant exploits de la SAS ORAJURIS, Huissiers de Justice à CHARENTON-LE-PONT, en date du 11 juillet 2022, fait notifier commandements à :



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.

la somme globale de **DEUX CENT TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE SIX EUROS ET CINQUANTE SIX CENTIMES (203.336,56 €)**, sauf mémoire, se décomposant comme suit :

**1 - Au titre du prêt dit « PRÊT À TAUX ZERO PLUS – SOLUTION PREMIÈRE ACQUISITION » d'un montant de 82.840 € :**

- Échéances impayées, capital restant dû et intérêts de retard au taux de 3,65 % conformément à l'article « Intérêts de retard » des conditions générales du prêt (Cf. page 20) arrêtés à la date du 24 février 2022, déduction faite des règlements perçus € 23.606,13

<b>TOTAL 1</b>	<b>€ 23.606,13</b>
----------------	--------------------

**2 - Au titre du prêt dit « PRÊT IMMOBILIER TAUX FIXE – SOLUTION PREMIÈRE ACQUISITION » d'un montant de 53.080,57 € :**

- Échéances impayées et capital restant dû au 24 février 2022, déduction faite des règlements perçus postérieurement à la déchéance du terme € 44.300,27
- Intérêts de retard au taux majoré de 7 %, soit le taux d'origine (4 % l'an hors frais et assurance) majoré de 3 points conformément à l'article « Indemnités - Intérêts de retard » des conditions générales du contrat de prêt (Cf. page 98), sur chacune des échéances impayées à compter de leur exigibilité et sur le capital restant dû à compter du 16 décembre 2019, date de déchéance du terme, et arrêtés au 24 février 2022 € 160,21

- Intérêts postérieurs au 24 février 2022  
jusqu'à parfait paiement  
et dont la Loi conserve le rang € MÉMOIRE
- Indemnité forfaitaire prévue à l'article  
« Indemnités - Intérêts de retard »  
des conditions générales du contrat de prêt (Cf. page 98) € 1.060,50

<b>TOTAL 2</b>	<b>€ 45.520,98</b>
----------------	--------------------

**3 - Au titre du prêt dit « PRÊT IMMOBILIER TAUX FIXE – SOLUTION PREMIÈRE ACQUISITION » d'un montant de 128.179,43 € :**

- Échéances impayées et capital restant dû  
au 24 février 2022, déduction faite des  
règlements perçus postérieurement  
à la déchéance du terme € 125.735,98
- Intérêts de retard au taux majoré de 6,90 %,  
soit le taux d'origine (3,90 % l'an hors frais et assurance)  
majoré de 3 points conformément à l'article  
« Indemnités - Intérêts de retard »  
des conditions générales du contrat de prêt (Cf. page 124),  
sur chacune des échéances impayées  
à compter de leur exigibilité et sur le  
capital restant dû à compter du 16 décembre 2019,  
date de déchéance du terme, et arrêtés au 24 février 2022 € 6.035,80
- Intérêts postérieurs au 24 février 2022  
jusqu'à parfait paiement  
et dont la Loi conserve le rang € MÉMOIRE
- Indemnité forfaitaire prévue à l'article  
« Indemnités - Intérêts de retard »  
des conditions générales du contrat de prêt (Cf. page 124) € 2.437,67

<b>TOTAL 3</b>	<b>€ 134.209,45</b>
----------------	---------------------

**Reprise :**

TOTAL 1	€	23.606,13
+ TOTAL 2	€	45.520,98
+ TOTAL 3	€	134.209,45

**4 – Le coût du commandement :** € MÉMOIRE

**TOTAL GÉNÉRAL SAUF MÉMOIRES** € 203.336,56

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, les commandements dont s'agit seront publiés sur les registres du Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL 2, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

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

Les parties saisies n'ayant pas satisfait aux dits commandements, ceux-ci ont été publiés au Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL 2 le 6 septembre 2022, sous les références de volume :

- (9404P02) 2022S n°169 (commandement délivré à Monsieur [redacted])
- et (9404P02) 2022S n°170 (commandement signifié à Madame [redacted]).

## DÉSIGNATION

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

### DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de L'HAY-LES-ROSES (94240) – 143/153 avenue Flouquet et 128 sentier des Roux, composé de deux bâtiments numérotés 1 et 2 et d'un bâtiment dénommé « S » en sous-sol, lequel immeuble est cadastré sections AD n°111 et AD n°268, d'une contenance globale de 24 ares 61 centiares ;

lesquelles parcelles sections AD n°111 et AD n°268 sont issues de la réunion des parcelles suivantes :

- section AD n°5, lieu-dit « 149 avenue Flouquet » pour une contenance de 3 ares 43 centiares,
- section AD n°98, lieu-dit « avenue Flouquet » pour une contenance de 51 centiares,
- section AD n°100, lieu-dit « 151 avenue Flouquet » pour une contenance de 15 centiares,
- section AD n°110, lieu-dit « 141 avenue Flouquet » pour une contenance de 9 ares 2 centiares,
- section AD n°111, lieu-dit « Sentier des Roux » pour une contenance de 30 centiares,
- section AD n°122, lieu-dit « 153 avenue Flouquet » pour une contenance de 6 ares 37 centiares,
- section AD n°227, lieu-dit « 151 avenue Flouquet » pour une contenance de 2 ares 13 centiares,
- section AD n°267, lieu-dit « Sentier des Roux » pour une contenance de 2 ares 70 centiares,

soit une contenance globale de 24 ares 61 centiares

et ce selon procès-verbal de cadastre publié le 29 août 2018 sous la référence de volume 2018P n°7398,



**DANS LE LOT DE VOLUME 1 :**

L'immeuble considéré comprend le porche pour piétons perçant à gauche le bâtiment A au rez-de-chaussée et au premier étage, la totalité des bâtiments 1 et 2, une partie du premier sous-sol et la totalité du deuxième sous-sol du bâtiment S et l'édicule de liaison avec le bâtiment 2.

Étant précisé que ce lot comprend une partie du tréfonds et une partie du survol de la propriété, et que ce volume est à usage d'habitation

**LOT NUMÉRO 29 :**

Au quatrième étage du bâtiment 1, escalier 1, dégagement droite gauche, porte droite, un appartement de trois pièces composé d'une entrée, séjour, cuisine ouverte, deux chambres, salle de bains, WC.

Et le droit exclusif d'une terrasse.

Et les 260/10.000èmes des parties communes générales.

**LOT NUMÉRO 89 :**

Au deuxième sous-sol du bâtiment S, escaliers S1 et S2, le parking numéro 12.

Et les 16/10.000èmes des parties communes générales.

Ainsi au surplus, que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

L'état descriptif de division volumétrique a été établi suivant acte reçu par l'Étude LACOURTE & ASSOCIÉS, Notaires à PARIS, le 20 mars 2012, publié au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 11 avril 2012 sous la référence de volume 2012P n°3118.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de l'Étude LACOURTE & ASSOCIÉS, Notaires à PARIS, le 20 mars 2012, publié au 2<sup>ème</sup> Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 11 avril 2012 sous la référence de volume 2012P n°3119, suivi d'une attestation rectificative en date du 3 mai 2012, publiée le 9 mai 2012 sous la référence de volume 2012P n°3809.

Cet état descriptif de division volumétrique et ce règlement de copropriété 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.

#### OBSERVATIONS

La SAS ORAJURIS, Huissiers de Justice à CHARENTON-LE-PONT, a dressé le 6 septembre 2022 un procès-verbal de description, lequel est joint au cahier des conditions de la vente.

La société GAMA DIAGNOSTICS, diagnostiqueur immobilier, a établi à même date le dossier de diagnostics légaux, lequel comprend :

- le certificat de superficie de la partie privative,
- le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
- le Diagnostic de Performance Énergétique,
- l'état des risques et pollutions.

Les procès-verbaux, croquis, mesurage, rapport, constat et diagnostic précités sont annexés au cahier des conditions de la vente.

Sont également annexés au cahier des conditions de vente, une note de renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien en date du 14 septembre 2022, ainsi que les documents transmis par le Syndic de la copropriété, savoir le CABINET GROUPE OUEST IMMOBILIER, Administrateur de biens situé à BAGNEUX (92), constitués :

- le questionnaire préalable à la vente,
- le carnet d'entretien de la copropriété,
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 10 décembre 2020,
- le procès-verbal de l'assemblée générale du 25 janvier 2021,
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 17 mai 2022.

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 Bertrand LACOURTE, Notaire à PARIS, en date du 6 juillet 2012.

**Du chef des époux [REDACTED] :**

Les biens sont la propriété des époux [REDACTED] pour les avoir acquis de la société EXPANSIEL PROMOTION suivant acte reçu le 6 juillet 2012 par Maître Bertrand LACOURTE, Notaire associé de la SELAS LACOURTE & ASSOCIÉS, titulaire d'un Office Notarial à PARIS (75116).

Une expédition dudit acte été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau de la Conservation des Hypothèques de CRÉTEIL le 2 août 2012 sous la référence de volume 2012P n°6290.

**ORIGINE ANTERIEURE**

**Du chef de la société EXPANSIEL PROMOTION :**

Les biens dont s'agit appartenaient à la société EXPANSIEL PROMOTION, à savoir :

- les constructions : pour les avoir fait édifier,
- et les parcelles de terrain pour les avoir acquises en leur temps de la façon suivante :

**Concernant les parcelles cadastrées section AD n°5 et 227 :**

De Monsieur et Madame Georges SCHEWTSCHENKO suivant acte reçu par Maître Bernard MARTEL, Notaire à CHOISY-LE-ROI, le 28 janvier 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 25 mars 2011 sous la référence de volume 2011P n°3185.

Concernant les parcelles cadastrées section AD n°98 et 267 :

De Monsieur et Madame Raphaël CAVAYE suivant acte reçu par Maître Bernard MARTEL, Notaire à CHOISY-LE-ROI, le 8 février 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de CRETEIL le 1er avril 2011 sous la référence de volume 2011P n°3414.

Concernant la parcelle cadastrée section AD n°100 :

Du Département du Val-de-Marne suivant acte reçu au rang des minutes de l'Office Notarial le 1er mars 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de CRETEIL le 21 avril 2011 sous la référence de volume 2011P n°3940.

Concernant la parcelle cadastrée section AD n°110 :

De Monsieur et Madame Patrice PRENASSI suivant acte reçu par Maître Bernard MARTEL, Notaire sus-nommé le 18 janvier 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de CRETEIL le 14 mars 2011 sous la référence de volume 2011P n°2773.

Concernant la parcelle cadastrée section AD n°111 :

De la société VALOPHIS HABITAT, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU VAL DE MARNE, suivant acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 17 juin 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de CRETEIL le 12 août 2011 sous la référence de volume 2011P n° 7176.

Concernant la parcelle cadastrée section AD n°122 :

Des Consorts DELAUNAY et MELEDANDRI suivant acte reçu par Maître Bernard MARTEL, Notaire à CHOISY-LE-ROI, le 18 janvier 2011.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> Bureau des hypothèques de CRETEIL le 14 mars 2011 sous la référence de volume 2011P n°2771.

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 générales

### ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

### ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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 : Enchères

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

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

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

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 postérieures à la vente

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

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

a°) de le publier au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

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

le tout à ses frais.

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

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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 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 spécifiques

## **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

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

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



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

#### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 : **120.000 € (CENT VINGT MILLE EUROS)**.

Fait à VINCENNES

Le

Par Maître Loren MAQUIN-JOFFRE

Avocat poursuivant

Approuve      lignes      mots rayés nuls et      renvoi.

è rôle et dernier rôle