

---

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
(Art. L. 321-1 s. et R. 321-1 s. du CPCE)

---

**CLAUSES ET CONDITIONS**

Auxquelles seront adjugées en audience du Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes, siégeant 9 rue des Mazières à Évry (91000), salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers ci-après désignés,

**EN UN LOT D'ENCHERES,**

**MISE A PRIX A 160.000 € (CENT-SOIXANTE MILLE EUROS)**

**SUR SAISIE IMMOBILIERE :**

Dans un ensemble immobilier sis à Longjumeau (Essonne) (91160), 44-54 (pairs) rue de Gravigny, 49-53 (impairs) rue des Marguerites, 45, 46, 47 et 49 rue des Bleuets, dénommé résidence « Les Roseaux », lieudit « 45 rue des Bleuets », cadastré section AH numéro 402, pour une contenance totale de 1 hectare 53 ares et 1 centiare (01ha 53a 01ca), du **lot dix-neuf (19)** dudit ensemble immobilier, situé 46 rue des Bleuets, composé comme suit :

- la totalité du bâtiment dénommé S (maison individuelle de type 7 pièces) d'une superficie de 167,61 m<sup>2</sup> (cf. attestation de surface habitable annexée au Procès-verbal Descriptif du 22 décembre 2021) :
  - Au rez-de-chaussée : entrée avec escalier intérieur privatif d'accès au premier étage, séjour, salle à manger, cuisine, office, dégagement, salle de douche, chambre à coucher, cabinet de toilette avec water-closet ;
  - Au premier étage : circulation, salle de douche, salle de bains, dressing, cinq (5) chambres, un water-closet, un escalier en colimaçon d'accès aux combles ;
  - Étant précisé que les combles au 2<sup>ème</sup> étage ont été aménagés : palier avec espace aménagé, une pièce cloisonnée, salle de douche avec WC ;
  - Grenier : l'accès se fait par une trappe, les lieux ne sont pas aménagés ;
- Extérieur - terrain d'une superficie de 1.197 m<sup>2</sup> environ, dont l'attribution n'entraîne pas la propriété du sol mais seulement l'exercice d'un droit de jouissance privative :
  - 2 places de parking à l'avant de la maison ;
  - deux abris en bois sur une dalle de béton à l'arrière de la maison ;
  - un jardin arboré ;
- et les six-cent-soixante-quinze / dix millièmes (675/10.000<sup>èmes</sup>) des parties communes générales.

## AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La **BANQUE COMMERCIALE INTERNATIONALE** (ci-après « **BCI** »), société anonyme au capital de 12.870.340.000 francs CFA, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Brazzaville sous le n°07-B-633, dont le siège social est situé Avenue Amilcar Cabral BP 147, à Brazzaville (CONGO), prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège, **CREANCIER POURSUIVANT**,

Faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de **Maître Emmanuelle GUEDJ**, SELARL GUEDJ HAAS-BIRI, Avocat au Barreau de l'Essonne, demeurant 42 Ter, rue de Corbeil, à Lisses (91090) (Tél : 01.60.87.41.00 – Courriel : [guedj.haasbiri.avocats@gmail.com](mailto:guedj.haasbiri.avocats@gmail.com)), où pourront être notifiés les actes d'opposition à commandement, les offres réelles, et toutes significations relatives à la saisie dont il s'agit,

Et ayant pour avocat plaidant **Maître Vincent VILCHIEN**, Cabinet Meridian AARPI, avocat au Barreau de Paris, demeurant 27, rue Taitbout à Paris (75009) – Toque R120,

## A L'ENCONTRE DE :

1/ **Monsieur** [REDACTED], né le [REDACTED] à Lyon 2<sup>ème</sup> arrondissement (69002), de nationalité française, domicilié sis [REDACTED] (Congo), marié sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à Madame [REDACTED], **PARTIE SAISIE**,

2/ **Madame** [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED] (Congo), de nationalité congolaise, domiciliée si [REDACTED], mariée sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à Monsieur [REDACTED], **PARTIE SAISIE**,

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES :

### **LA PRESENTE VENTE EST POURSUIVIE EN VERTU DE :**

La copie exécutoire d'un acte de vente authentique en date du 24 août 2016, reçu aux minutes de Maître Alexis HEUEL, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Alexis HEUEL, Olivier PORTEJOIE, Olivier PIQUET et Magalie LEDENTU-WILLIAMME, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial, sis 10, Place de Bretten à Longjumeau (91160), publiée et enregistrée le 9 septembre 2016 au Service de la Publicité Foncière de Corbeil-Essonnes 2 (Volume 2016 P numéro 6005), et attestation rectificative publiée au Service de la Publicité Foncière de Corbeil-Essonnes 2 le 4 novembre 2016 (Volume 2016 P numéro 7356) :

- Contenant vente par Mme Céline LAGARDE et M. Jean-Louis LEQUIN, au profit de Mme [REDACTED] et de M. [REDACTED], chacun pour moitié indivise, de biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à Longjumeau (Essonne) (91160), 44-54 (pairs) rue de Gravigny, 49-53 (impairs) rue des Marguerites, 45, 46, 47 et 49 rue des Bleuets, dénommé résidence « Les Roseaux », cadastré section AH, numéro 402, lieudit « 45 rue des Bleuets », pour une contenance totale de 01 ha 53 a 01 ca, lesdits biens et droits immobiliers constituant le **lot de copropriété n°19**, sis 46 rue des Bleuets à Longjumeau (Essonne) (91160), et les six-cent-soixante-quinze / dix millièmes (675/10.000<sup>èmes</sup>) des parties communes générales correspondant,
- Et stipulant au profit de la BANQUE COMMERCIALE INTERNATIONALE, intervenant à l'acte en qualité de prêteur des fonds ayant permis le financement de l'acquisition desdits biens et droits immobiliers, selon convention d'ouverture de crédit soumise au droit Congolais conclue entre M. [REDACTED] et la BANQUE COMMERCIALE INTERNATIONALE à Pointe Noire (Congo) le 15 juillet 2016, d'un montant de 200.363.183 Francs CFA, soit 305.451,70 euros en principal et ce, avec le consentement exprès de Mme [REDACTED] tel qu'il résulte de l'article « Consentement à l'emprunt » stipulé au sein de l'acte de vente authentique précité du 24 août 2016 :
  - une **hypothèque conventionnelle en premier rang octroyée par M. [REDACTED]**, sur les biens et droits immobiliers précités composant la première moitié indivise du lot de copropriété n°19 de l'ensemble immobilier sis à Longjumeau (Essonne) (91160), 44-54 (pairs) rue de Gravigny, 49-53 (impairs) rue des Marguerites, 45, 46, 47 et 49 rue des Bleuets, dénommé résidence « Les Roseaux », cadastré section AH numéro 402, lieudit « 45 rue des Bleuets », pour une contenance totale de 1 hectare 53 ares et 1 centiare (1ha 53a 01ca), à hauteur de 305.451,70 euros en principal, plus intérêts (8,50% + taxes), commissions, frais et accessoires, soit au total 366.542,04 euros sauf mémoire en garantie du prêt sauf mémoire en ce qui concerne les intérêts conventionnels, publiée et enregistrée le 9 septembre 2016 au Service de la Publicité Foncière de Corbeil 2 (Volume 2016 V numéro 2977),
  - une **hypothèque conventionnelle en premier rang octroyée par Mme [REDACTED]**, sur les biens et droits immobiliers

précités composant la seconde moitié indivise du lot de copropriété n°19 de l'ensemble immobilier sis à Longjumeau (Essonne) (91160), 44-54 (pairs) rue de Gravigny, 49-53 (impairs) rue des Marguerites, 45, 46, 47 et 49 rue des Bleuets, dénommé résidence « Les Roseaux », cadastré section AH numéro 402, lieudit « 45 rue des Bleuets », pour une contenance totale de 1 hectare 53 ares et 1 centiare (1ha 53a 01ca), à hauteur de 305.451,70 euros en principal, plus intérêts (8,50% + taxes), commissions, frais et accessoires, soit au total 366.542,04 euros sauf mémoire en garantie du prêt sauf mémoire en ce qui concerne les intérêts conventionnels, publiée et enregistrée le 20 septembre 2016 au Service de la Publicité Foncière de Corbeil 2 (Volume 2016 V numéro 3082).

Le remboursement dudit prêt a été consenti pour une durée de 7 ans, soit 84 mensualités, la dernière échéance devant intervenir au plus tard le 20 juillet 2023, et en l'absence de règlement de la créance de la BCI en dépit des mises en demeure adressées par cette dernière aux débiteurs, le poursuivant susnommé a, par exploits de la SCP Rémi CHAUDAUDRET et Renaud CASTALAN, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la résidence de Paris (75001), 33 Galerie Véro-Dodat, en date des 6 décembre 2021 pour M. [REDACTED] - [REDACTED] et 7 décembre 2021 pour Mme [REDACTED] [REDACTED],

#### FAIT COMMANDEMENT A :

1/ **Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], né le [REDACTED] 2<sup>ème</sup> arrondissement (69002), de nationalité française, domicilié sis 1256, [REDACTED], vers la Pharmacie Jagger, Quartier Batignolles à Brazzaville (Congo), marié sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à Madame [REDACTED] [REDACTED], **PARTIE SAISIE**,

2/ **Madame** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], née le [REDACTED] à [REDACTED] (Congo), de nationalité congolaise, domiciliée sis 46, rue des Bleuets à Longjumeau (France), mariée sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **PARTIE SAISIE**,

**D'AVOIR A PAYER LA SOMME DE 202.026.478,14 Francs CFA, soit 307.987,38 € (TROIS CENT SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS ET TRENTE HUIT CENTIMES) (taux de change : 0,00152449) se décomposant comme suit, suivant décompte provisoirement arrêté à la date du 28 avril 2021, sauf mémoire et à parfaire :**

- 190.994.341,20 Francs CFA, soit 291.169 euros (taux de change : 0,00152449), au titre du capital échu impayé ;
- 11.032.136,94 Francs CFA, soit 16.818,39 euros (taux de change : 0,00152449), au titre des intérêts conventionnels échus impayés calculés sur la base d'un taux de 8,50% l'an + taxes (cf. acte de prêt, article 3) ;
- Pour mémoire : intérêts de retard calculés sur la base d'un taux de 9,50% l'an, soit une majoration d'un (1) point de pourcentage sur le taux du prêt (cf. acte de prêt, article 6).

(cf. décompte en annexe)

Les intérêts au taux contractuel et accessoires postérieurs et le coût des commandements précités, sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, intérêts échus et à échoir, droits, actions et frais, offrant de faire le compte de tout en cas de règlement,

Le coût des commandements et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détails et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Lesdits commandements de payer valant saisie contiennent les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

- la constitution de la SELARL GUEDJ HAAS-BIRI, agissant par ministère de Maître Emmanuelle GUEDJ, demeurant 42 Ter, rue de Corbeil, à Lisses (91090) (Tél : 01.60.87.41.00), inscrit au Barreau de l'Essonne, avec élection de domicile en son cabinet ;
- l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- l'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, et qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- l'indication que les commandements valent saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au fichier immobilier ;
- l'indication que les commandements valent saisie des fruits et que les débiteurs en sont les séquestres ;
- l'indication que les débiteurs gardent la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;
- la sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;

- l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- l'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes, siégeant 9, rue des Mazières à Évry (91000) ;
- l'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi ;
- l'indication, si le débiteur est une personne physique s'estimant en situation de surendettement, de la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L.712-1 du code de la consommation.

(cf. commandements en annexe)

VENCH

## **CES COMMANDEMENTS N'AYANT PAS RECU SATISFACTION :**

Ont été publiés le 4 janvier 2022, pour valoir saisie, auprès du Service de la Publicité Foncière de Corbeil 1 :

- Numéro d'archivage provisoire 9104P01 2022 S n°00001 pour le commandement délivré à Mme [REDACTED] ;
- Numéro d'archivage provisoire 9104P01 2022 S n°00002 pour le commandement délivré à M. [REDACTED].

Une copie de l'état hypothécaire certifié au 4 janvier 2022, soit à la date de publication des commandements, délivré par le service de la publicité foncière dans le cadre de la publication de ces commandements de payer valant saisie ci-après annexé :

**(cf. état hypothécaire certifié à la date de publication des commandements en annexe)**

VENNCHT

## **PROCÈS VERBAL DE DESCRIPTION**

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal de description en date du 22 décembre 2021, dressé par Maître Renaud CASTALAN, de la SCP Rémi CHAVALDRET et Renaud CASTALAN, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à la résidence de Paris (75001), 33 Galerie Vérododat, ci-après entièrement annexé ainsi que les diagnostics techniques :

**(cf. procès-verbal de description et diagnostics en annexe)**

VENNCHT



## ASSIGNATIONS DES DEBITEURS A L'AUDIENCE D'ORIENTATION

Enfin, par exploit de la SCP CHAUAUDRET - CASTALAN, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice sis 33, Galerie Véro Dodat à Paris (75001), la BANQUE COMMERCIALE INTERNATIONALE a fait délivrer assignation à :

- M. [REDACTED], le 7 février 2022 ; et
- Mme [REDACTED], le 7 février 2022,

à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes pour le **MERCREDI 18 MAI 2022 A 9H30.**

**(cf. assignations des débiteurs saisis à l'audience d'orientation en annexe)**

VENNCHT

## **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE :**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'Évry-Courcouronnes en UN LOT UNIQUE, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit aux commandements susvisés :

## **DESIGNATION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SAISIS**

### **Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers saisis**

Les biens et droits immobiliers dont il s'agit dépendent d'un ensemble immobilier sis 44-54 (pairs) rue de Gravigny, 49-53 (impairs) rue des Marguerites, 45, 46, 47 et 49 rue des Bleuets, dénommé résidence « Les Roseaux », à Longjumeau (Essonne) (91160), lieudit « 45 rue des Bleuets »,

- Cadastré section AH numéro 402, pour une contenance de 1 hectare 53 ares et 1 centiare (01ha 53a 01ca),
- Composé de vingt-deux (22) bâtiments dénommés A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L M, N, Orange, P, Q, R, S, T, U et V, chacun étant constitué d'une maison,
- L'ensemble comprenant en outre vingt-deux (22) jardins à usage privatif, des espaces verts à usage commun et des allées piétonnes, une voirie pour véhicules à usage commun, ainsi qu'un petit bâtiment à usage de transformateur.

Tel que ledit ensemble immobilier existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

### **Division cadastrale**

La parcelle cadastrée section AH numéro 402 provient d'une division d'une plus ample parcelle cadastrée section AH numéro 370 lieudit « rue de Savigny » pour une contenance de 1 hectare 60 ares et 1 centiare (01ha 60a 01ca) en deux nouvelles parcelles :

- Une parcelle cadastrée section AH numéro 402, sur laquelle se trouve édifié l'ensemble immobilier susvisé ;
- Une parcelle cadastrée section AH numéro 403 lieudit « rue de Gravigny et chemin Saint Eloi » pour une contenance de 7 ares 45 centiares (07a 45ca).

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de délimitation numéro 1058 C établi par M. Georges Dubesset, Géomètre-Expert à Paris, vérifié et numéroté par le service du cadastre, le 27 janvier 2000, étant précisé que ce document d'arpentage constate une erreur cadastrale de cinq mètres carrés (5m<sup>2</sup>).

## DESIGNATION PARTICULIERE DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS SAISIS :

### Désignation du bien

Les biens et droits immobiliers dont il s'agit constituent le **lot numéro dix-neuf (19) dudit ensemble immobilier, situé 46 rue des Bleuets**, composés comme suit :

- la totalité du bâtiment dénommé S (maison individuelle de type 7 pièces) d'une superficie de 167,61 m<sup>2</sup> (cf. attestation de surface habitable annexée au Procès-verbal Descriptif du 22 décembre 2021) :
  - Au rez-de-chaussée : entrée avec escalier intérieur privatif d'accès au premier étage, séjour, salle à manger, cuisine, office, dégagement, salle de douche, chambre à coucher, cabinet de toilette avec water-closet ;
  - Au premier étage : circulation, salle de douche, salle de bains, dressing, cinq (5) chambres, un water-closet, un escalier en colimaçon d'accès aux combles ;
  - Étant précisé que les combles au 2<sup>ème</sup> étage ont été aménagés : palier avec espace aménagé, une pièce cloisonnée, salle de douche avec WC ;
  - Grenier : l'accès se fait par une trappe, les lieux ne sont pas aménagés ;
- Extérieur - terrain d'une superficie de 1.197 m<sup>2</sup> environ, dont l'attribution n'entraîne pas la propriété du sol mais seulement l'exercice d'un droit de jouissance privative :
  - 2 places de parking à l'avant de la maison ;
  - deux abris en bois sur une dalle de béton à l'arrière de la maison ;
  - un jardin arboré ;
- et les six-cent-soixante-quinze / dix millièmes (675/10.000<sup>èmes</sup>) des parties communes générales.

Tel que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

### Baux

Néant

## **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Les biens et droits immobiliers susvisés appartiennent aux débiteurs, suivant acte reçu aux minutes de Maître Alexis Heuel, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Alexis Heuel, Olivier Portejoie, Olivier Piquet et Magalie Ledentu-Williamme, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à Longjumeau (10, Place de Bretten – 91160 Longjumeau), le 24 août 2016, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Corbeil-Essonnes 2, le 9 septembre 2016 (volume 2016 P n°6005), et attestation rectificative publiée au service de la publicité foncière de Corbeil 2, le 4 novembre 2016 (volume 2016 P n°7356), contenant vente conclue par M. Jean-Louis Lequin et Mme Céline Lagarde, au profit de M. [REDACTED] et Mme [REDACTED], chacun pour moitié indivise.

Les biens et droits immobiliers avaient précédemment été acquis par M. Jean-Louis Lequin et Mme Céline Lagarde suivant acte reçu aux minutes de Maître Jean-Pierre Benoist, Notaire membre de la SCP « Pascal Dufour, Jean-Pierre Benoist et Claudine Savary », titulaire d'un Office Notarial à Paris, sis 15 boulevard Poissonnière (75002), le 31 janvier 2000, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Corbeil-Essonnes 2, le 22 mars 2001 (volume 2001 P n°2010).

**(cf. acte de vente du 24 août 2016 en annexe)**

VENDEUR

## **REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Les biens et droits immobiliers composant l'ensemble immobilier susvisé ont fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre Benoist, Notaire membre de la SCP « Pascal Dufour, Jean-Pierre Benoist et Claudine Savary », titulaire d'un Office Notarial à Paris, sis 15 boulevard Poissonnière (75002), le 3 février 2000, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Corbeil-Essonnes 2, le 13 mars 2000 (volume 2000 P n°1728). Une attestation rectificative établie le 20 juillet 2000 par Maître Pascal Dufour, Notaire membre de la SCP « Pascal Dufour, Jean-Pierre Benoist et Claudine Savary », titulaire d'un Office Notarial à Paris, sis 15 boulevard Poissonnière (75002), a été publiée au service de la publicité foncière de Corbeil-Essonnes 2, le 1<sup>er</sup> août 2000 (volume 2000 P n°5350).

### **(cf. règlement de copropriété et attestation rectificative en annexe)**

L'immeuble vendu dépendant d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n°67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du Décret), la désignation du lot ou de la fraction du lot, les noms, prénoms, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit, et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des conditions de vente.

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois, attestant que le ou les saisis sont libre(s) de toute obligation à l'égard du syndicat. A défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code civil.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente le courrier adressé par le poursuivant au syndic, le 27 janvier 2022, ainsi que la réponse du syndic de copropriété en date du 29 janvier 2022.

### **(cf. courrier adressé par le poursuivant au Syndic et sa réponse en annexe)**

## SERVITUDES

La copie exécutoire de l'acte de vente authentique en date du 24 août 2016, reçu aux minutes de Maître Alexis Heuel, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Alexis Heuel, Olivier Portejoie, Olivier Piquet et Magalie Ledentu-Williamme, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial, sis 10, Place de Bretten à Longjumeau (91160), publiée et enregistrée le 9 septembre 2016 au Service de la Publicité Foncière de Corbeil-Essonnes 2 (Volume 2016 P numéro 6005), et attestation rectificative publiée au Service de la Publicité Foncière de Corbeil-Essonnes 2 le 4 novembre 2016 (Volume 2016 P numéro 7356), comporte :

- la déclaration de M. Jean-Louis Lequin et Mme Céline Lagarde, vendeurs des biens et droits immobiliers cédés au profit de M. [REDACTED] et Mme [REDACTED], selon laquelle lesdits vendeurs n'ont créé ni laissé créer de servitudes ;
- la déclaration de M. Jean-Louis Lequin et Mme Céline Lagarde selon laquelle il n'existe pas d'autres servitudes que celles rapportées en une note annexée à l'acte de vente précité, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs, étant précisé qu'aucune note annexée à l'acte de vente précité n'a été publiée au Service de la Publicité Foncière.

Ont par ailleurs été reçus par Maître Catherine Le Carbonnier de la Morsanglière, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle « Pierre Quesne, Éric Malet, Marianne Sevindik, Catherine le Carbonnier de la Morsanglière et Édouard Meunier-Guttin-Cluzel, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial, sis 34, rue Jean Lecanuet à Rouen (76000) et 212, route de Neufchâtel à Bihorel (76420) :

- un acte du 27 juin 2018, publié au service de la publicité foncière de Corbeil-Essonnes 2, le 17 juillet 2018 (volume 2018 P n°5094) contenant réitération de convention de mise à disposition constitutive de droits réels au profit de la société Enedis permettant l'installation d'une ligne électrique souterraine, régularisée par acte sous seing privé du 24 avril 2017 et 3 mai 2017, l'ensemble immobilier précité constituant le fonds servant, et la servitude portant uniquement sur le terrain constituant l'assiette foncière de la copropriété, à l'exclusion de tout lot privatif ;
- un acte du 28 juin 2018, publié au service de la publicité foncière de Corbeil-Essonnes 2, le 17 juillet 2018 (volume 2018 P n°5075) contenant réitération de convention de mise à disposition constitutive de droits réels au profit de la société Enedis permettant l'installation d'un poste de transformation et tous ses accessoires, régularisée par acte sous seing privé du 24 avril 2017 et 3 mai 2017, l'ensemble immobilier précité constituant le fonds servant, et la servitude portant uniquement sur le terrain constituant l'assiette foncière de la copropriété, à l'exclusion de tout lot privatif.

**(cf. servitudes en annexe)**

## DIAGNOSTICS

En conformité avec les dispositions de l'article L.271-4 I du Code de la construction et de l'habitation, des diagnostics techniques ont été établis le 22 décembre 2021, lesdits diagnostics étant annexés au présent cahier des conditions de vente.

**(cf. diagnostics techniques en annexe du procès-verbal descriptif)**

VENCHT

## CERTIFICAT D'URBANISME

### Nature et contenu des dispositions d'urbanisme applicables au terrain

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- PLU approuvé par délibération n°13.12.01 en date du 9 décembre 2013 ;
- PLU mis à jour par les arrêtés n°145/16 et 146/16 du 23 mai 2016, l'arrêté n°384/19 du 24 septembre 2019 et l'arrêté n°08/21 du 6 janvier 2021 ;
- modification n°1 du PLU approuvée le 13 décembre 2016 par délibération n°16.12.28 ;
- mise en comptabilité dans le cadre d'une déclaration de projet par délibération n°17.10.13 du 3 octobre 2017 ;
- mise en comptabilité dans le cadre d'une déclaration de projet par délibération n°18.12.14 du 18 décembre 2018 ;
- modification du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 18 décembre 2018 et le 2 juillet 2019 ;
- mise en révision du PLU par délibération du Conseil Municipal n°20.12.12 du 15 décembre 2020.

Situation :

- Zone : N (pour partie) / UH1

Possibilité de sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'occupation du sol :

- OUI dans les périmètres d'études
- Sursis à statuer : Oui par délibération n°20-12-12 en date du 15 décembre 2020 prescrivant la révision du PLU

### Droit de préemption

Ce terrain est situé dans la zone de droit de préemption urbain simple.

### Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain

- Le terrain est concerné par le plan de prévention des risques d'inondation : Zone rouge – écoulement et expansion des crues d'aléas fort et très forts.
- Le terrain est concerné par un Espace paysager remarquable  
PT2 : Faisceau hertzien Les Lilas-Fort de Romainville-Boissy sous St Yon - 175 NGF.
- T4-T5 : Servitude aéronautique de dégagement et de balisage de l'aéroport d'Orly - 137NGF



## Observations et prescriptions particulières

Obligation de ravalement de façades pour les immeubles dont le dernier ravalement date de plus de 10 ans (arrêté préfectoral n°930758 du 15 mars 1993 et arrêté du Maire n°73/18 en date du 16 février 2018).

## Taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

Fiscalité applicable aux constructions à la date de la délivrance du certificat d'Urbanisme ci-annexé :

- La taxe d'aménagement :
  - Part communale : taux de 5% (délibération du Conseil Municipal n°11.10.82 du 10 octobre 2011) ;
  - En zone UB et Hauts de Gravigny : taux de 20% (délibérations du Conseil Municipal n°15.11.12 et 15.11.13 du 10 novembre 2015 et n°16.10.14 du 4 octobre 2016)
  - Part départementale : taux de 2,5%
  - Part régionale : taux de 1 %
- Redevance pour création de locaux à usage de bureau, de commerce et de stockage (tarif 2021 selon arrêté du 26 décembre 2016) :
  - Bureau : 52,52 € au m<sup>2</sup>
  - Commerce : 33,63 € au m<sup>2</sup>
  - Stockage : 14,72 € au m<sup>2</sup>
- Redevance d'archéologie préventive : taux 2021 de 0,40 %

Contribution et participations :

- Participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L.332-8 (article L. 332-6-1 2°c)
- Participation spécifique pour la réalisation d'équipements propres à l'opération prévue à l'article L.332-15

**Etat des risques naturels et technologiques (arrêté préfectoral PRFE/DCSIPC/SIDPC n°197 du 20 novembre 2006 et arrêté préfectoral n°2020-DDT-SE n°412 du 22 décembre 2020)**

Concerné

**Insalubrité - péril - carrière**

Néant

**Etat parasitaire - état des risques d'accessibilité au plomb**

Le terrain est situé dans le périmètre d'une zone à risque d'exposition au plomb : arrêté préfectoral n°010108 du 9 février 2001 (entrée en vigueur le 2 mai 2001).

**(cf. certificat d'urbanisme en annexe)**

## **CLAUSE PARTICULIERE**

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés. Il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, les parties saisies ou leurs créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous éléments.

**MISE A PRIX : 160.000 € (CENT-SOIXANTE MILLE EUROS)**

VENDEUR

## L'ADJUDICATION

L'ADJUDICATION aura lieu à l'audience du Juge de l'Exécution COMPÉTENT EN MATIÈRE DE SAISIE IMMOBILIÈRE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY-COURCOURONNES, sur la MISE À PRIX ci-après, à savoir :

**160.000 € (CENT-SOIXANTE MILLE EUROS)**

VENNCHT

## CONDITIONS DE VENTE

### CHAPITRE I<sup>ER</sup> : 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.

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

#### **ARTICLE 3 – ÉTAT 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 les débiteurs 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, SUBSTITUTION 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.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

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

### **ARTICLE 10 – SURENCHÈRE**

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

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

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

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

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

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

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

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

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCÉE**

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

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

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

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



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

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

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

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

Les coacquéreurs 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.

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

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

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

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

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

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

- 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 2377, 1° du Code civil, tel que modifié par l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021.

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE PREMIER RANG**

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

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

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

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

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

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

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

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 représentant légal de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<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 A PRIX**

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

**160.000 € (CENT-SOIXANTE MILLE EUROS)**

Arrêté, fait et dressé par Maître Emmanuelle GUEDJ, avocat poursuivant, à Lisses,

Le ... février 2022,