

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés les biens ci-dessous désignés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de VERSAILLES séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

Les biens et droits immobiliers dépendants d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à SARTROUVILLE (78500) 126 à 132 avenue du Général de Gaulle, et 2 rue de la Croix Mallard cadastré section AL 1 pour 61a 80 ca.

Lots saisis **268 – 604** : au 2 rue de la Croix Mallard à 78500 SARTROUVILLE

Plus amplement décrits et désignés ci-après

SUR SAISIE IMMOBILIERE

A la requête de :

La société BNP PARIBAS, S.a. au capital de 2 491 915 350 € inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 662 042 449, dont le siège social est situé 16 boulevard des Italiens 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

POUR QUI DOMICILE EST ELU :

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Pascale REGRETTIER membre de la SCP HADENGUE et ASSOCIES, Avocate postulante au Barreau de Versailles demeurant 7, rue Jean Mermoz à 78000 Versailles qui se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et de leurs suites et au cabinet duquel pourront être signifiés tous actes de procédure.

Et pour la correspondance uniquement, au cabinet de Maître Pascal PIBAULT membre de la SCP PMH & associés, avocat au Barreau du Val d'Oise demeurant 22 rue Victor HUGO à 95300 PONTOISE (cabinet@pmh-avocats.com).

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

Agissant en vertu de la copie exécutoire d'un acte dressé le 30/12/2014 en la forme authentique par M^o Loïc LESIMPLE notaire associé à Sartrouville (78) contenant vente et prêt immobilier ayant donné lieu à déchéance du terme,

La BNP PARIBAS a suivant exploit de la SELARL ORAIN, Commissaire de Justice associé à Cergy (95), en date du 24 aout 2022, fait délivrer un commandement immobilier à la SCI IAM.

Le Commandement immobilier visant la somme de la somme de **Cent soixante-dix-neuf mille trois cent vingt-quatre euros et 59 cts (179.324,59 €)** arrêtée provisoirement au 20/06/2022 selon décompte exactement détaillé ci-après :

DECOMPTE ARRETE AU 20/06/2022 (en €)

Dossier : SCI IAM
Recours :
N° dossier : 01637-21/11/2018-003001724
Agence : AGENCE MONTESSON
Compte ou contrat : 01637-604685-41
Date d'actualisation : 20/06/2022
Capital restant dû : 164015.63
Solde d'intérêts : 15308.96
Total de la créance : 179324.59
Intérêts remboursés : 0.00
Total des versements : 0.00

Montant du capital dû : 164015.63
À la date du : 30/05/2019
Taux applicable : Taux variable non précisé
Capitalisation : Non
Imputation des versements sur : Intérêts
Montant des intérêts de retard : 0.00

Date	Libellé	Nombre de jours	Taux	Capital	Intérêts	Total des intérêts dus	Total du capital dû
30/05/2019	Solde impayé			164015.63	0	0	164015.63
31/12/2019	Calcul intérêts	216	3.050		2960.37	2960.37	164015.63
31/12/2020	Calcul intérêts	366	3.050		5002.48	7962.85	164015.63
31/12/2021	Calcul intérêts	365	3.050		5002.48	12965.33	164015.63
20/06/2022	Calcul intérêts	171	3.050		2343.63	15308.96	164015.63
20/06/2022	Situation au 20/06/2022					15308.96	164015.63

capital restant dû à la date de la dernière échéance payée le 30/05/2019 = 164.015.03 €

TOTAL179.324,59 €

Sans préjudice des intérêts annuels postérieurs au 20/06/2022 au taux conventionnel de 3,05 % annuel appliqué sur le capital restant dû de 164.015,03 € jusqu'à parfait paiement et actions, frais de mise à exécution et notamment le coût commandement.

Le commandement de payer valant saisie étant délivré à l'encontre de :

La société dénommée [REDACTED], Société civile immobilière au capital social de 5 000,00 € inscrite au R.C.S. Ponto [REDACTED] [REDACTED] sis prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai imparti, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

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

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, le **21 septembre 2022 sous les références 7804P02 Volume 2022 S n°146.**

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le **14 septembre 2022** par la SELARL ORAIN Huissiers de Justice ci-après reproduit :

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

COMMUNE DE SARTROUVILLE (78500)

Les biens et droits immobiliers dépendants d'un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété consistant en un groupe de cinq bâtiments à usage principal d'habitation et de garage souterrain situé à SARTROUVILLE (78500) 126 à 132 avenue du Général de Gaulle, et 2 rue de la Croix Mallard

cadastré section AL 1 pour 61a 80 ca.

Lots saisis : au 2 rue de la Croix Mallard à 78500
SARTROUVILLE

Lot numéro deux cent soixante-huit (268) :

Dans le bâtiment 5, au quatrième étage, première porte gauche,
un APPARTEMENT de 3 pièces principales, d'une surface
privative mesurée de 70,87 m² .

Et les huit cent soixante-sept /cent millièmes (867 /100000
èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six cent quatre (604) :

Un emplacement de garage au sous-sol.

Et les soixante-dix-huit /cent millièmes (78 /100000 èmes) de
la propriété du sol et des parties communes générales.

Etat descriptif de division — Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état
descriptif de division et règlement de copropriété aux termes
d'un acte reçu par Maître PRAQUIN, notaire à Sartrouville, le
23 décembre 1982 publié au service de la publicité foncière de
Versailles 2, le 18/02/1983 volume 10692 numéro 1 et selon :

- Modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître GUIARD,
notaire à Taverny, le 13 décembre 1995 publié au service de la
publicité foncière de Versailles 2 le 14/02/1996, volume 1996 P,
numéro 1218.
- Modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître AME,
notaire à Sartrouville le 2 octobre 2008, publié au service de la
publicité foncière de Versailles 2, le 5/11/2008 (sages 7804P02)
Volume 2008 P, numéro 8161.
- Modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître AME,
notaire à Sartrouville le 15 mars 2010, publié au service de la
publicité foncière de Versailles 2, le 16/04/2010 (sages
7804P02) Volume 2010 P, numéro 2977.

EXTRAIT CADASTRAL :

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la Commune de SARTROUVILLE (78500).

Ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés :

VENCH

ANNEE DE MAJ	2021	DEP DIR	78 0	COM	586 SARTROUVILLE	TRES	105	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+02460
--------------	------	---------	------	-----	------------------	------	-----	---------------------	-----------------	--------

Propriétaire **PBGJQP**
 128 RUE GABRIEL PERI 95240 CORMEILLES EN PARISIS

PROPRIÉTÉS BATIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL																	
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM	
15	AL	1		2	RUE DE LA CROIX MALLARD 001 LOT 0000268 867 / 100000 001 LOT 0000604 78 / 10000	0860	E	01	04	03001	0995758 E		C	C	CB	BUR2	2802								P		3033
R EXO					0 EUR					R EXO					0 EUR												
REV IMPOSABLE COM					2802 EUR					COM					DEP												
R IMP					2802 EUR					R IMP					0 EUR												

PROPRIÉTÉS NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION										LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille
R EXO					0 EUR					R EXO					0 EUR						
HA A CA					REV IMPOSABLE					TAXE AD					0 EUR						
CONT					0					R IMP					0 EUR					MAJ TC	0 EUR

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Le procès-verbal de description du bien saisi a été dressé le **14 septembre 2022** par la Selarl ORAIN & associés, Commissaire de Justice associé à CERGY (95), ci-après annexé :

VENCH

ORAIN & ASSOCIES*Huissiers de Justice associés*

16, rue Traversière

95035 CERGY

☎ : 01 34 35 17 00 - Fax : 01 34 35 17 02

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX et le QUATORZE SEPTEMBRE à 08h30.

A LA REQUETE DE :

La Société **BNP PARIBAS**, Société Anonyme dont le siège social est situé 16, boulevard des Italiens 75009 PARIS, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro B 662 042 449, au capital de 2 491 915 350 Euros, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pou qui domicile est élu au cabinet de Maître Pascale REGRETTIER membre de la SCP HADENGUE et ASSOCIES, Avocate postulante au Barreau de Versailles demeurant 7, rue Jean Mermoz à 78000 VERSAILLES, qui se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et de leurs suites,

Et pour la correspondance uniquement, au cabinet de Maître Pascal PIBAULT membre de la SCP PMH & Associés, Avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 22, rue Victor Hugo à 95300 PONTOISE.

En Suite de la signification d'un commandement afin de saisie immobilière, il m'est demandé de dresser un procès-verbal de description avec diagnostics et métré du bien appartenant à la [REDACTED] et sis 2, rue de la Croix Mallard à 78500 SARTROUVILLE.

C'est pourquoi je, Audoin ORAIN, Huissier de Justice Associé de la selarl « **ORAIN & Associés** » titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de CERGY (Val d'Oise), y demeurant 16, rue Traversière, soussigné,

Assisté de Monsieur ARCA Stéphane, Technicien au Cabinet CERTIMMO AGENDA, certifie m'être transporté ce jour au devant de l'immeuble sis 2, rue de la Croix Mallard à SARTROUVILLE (78), où étant et parlant à Monsieur [REDACTED] Gérant de la [REDACTED], j'ai procédé aux constatations suivantes :

GENERARE ESPERIMENTI

VENCH

Il s'agit d'un appartement n° 268 situé au 4^{ème} étage dans un immeuble de 5 étages avec ascenseur, comprenant 3 pièces principales : entrée, cuisine, salle de bain, WC, séjour, 2 chambres, dégagement, rangements, balcons, cellier. Emplacement de garage au sous-sol. Chauffage collectif au sol plus eau chaude. (voir clichés 1 et 2)

Les lieux sont actuellement utilisés pour l'exercice d'une activité professionnelle médicale.

PORTE D'ENTREE : bon état. (voir cliché 3)

ENTREE : (voir clichés 4 et 5)

Plafond : peinture bon état.
Murs : papier peint bon état.
Sol : carrelage bon état.

Equipement :

Coffret électrique complet.
interphone

1^{ère} PIECE face à la porte d'entrée (anciennement cuisine et actuellement bureau) : (voir cliché 6)

Plafond : peinture bon état.
Murs : toile de verre avec peinture bon état.
Sol : revêtement plastique bon état.

Equipement :

Porte d'accès vitrée.
1 porte fenêtre donnant sur un balcon.
VMC.
Il n'y a plus dans cette pièce aucun élément de plomberie.

SEJOUR : (voir clichés 7, 8 et 9)

Plafond : peinture bon état.
Murs : toile de verre avec peinture bon état.
Sol : carrelage bon état.

Equipement :

1 porte d'accès double.
1 porte fenêtre donnant sur le balcon.

COULOIR : (voir clichés 10 et 11)

Plafond : peinture bon état.
Murs : papier peint bon état.
Sol : carrelage bon état.

Equipement :

1 porte d'accès vitrée.
2 placards avec portes coulissantes.

CELLIER : (voir cliché 12)

Plafond : peinture bon état.
Murs : peinture bon état.
Sol : revêtement plastique bon état.

Equipement :

1 porte d'accès.
1 raccordement eau plus évacuation lave-linge.

WC : (voir cliché 13)

Plafond : doublage lambris plastique.
Murs : revêtement plastique.
Sol : carrelage bon état.

Equipement :

1 porte d'accès.
1 cuvette WC.
VMC.

SALLE DE BAIN : (voir clichés 14 et 15)

Plafond : peinture avec éclairage intégré.
Murs : faïence murale.
Sol : carrelage.

Equipement :

1 vasque sur meuble 3 portes avec robinet mitigeur.
1 baignoire avec robinet mitigeur et flexible de douche.
VMC.

1^{ère} CHAMBRE : (voir clichés 16, 17 et 18)

Plafond : peinture bon état.
Murs : peinture sur toile de verre bon état.
Sol : carrelage bon état.

Equipement :

1 fenêtre 2 battants.
1 porte fenêtre 2 battants donnant sur un balcon.

2^{ème} CHAMBRE au fond du couloir : (voir clichés 19, 20 et 21)

Plafond : plaques polystyrène peinture propre.
Murs : papier peint bon état.
Sol : parquet flottant synthétique.

Equipement :

1 porte d'accès.
1 porte fenêtre 2 battants bois donnant sur un balcon.

DIVERS :

Volets pliants plastique sur toutes les fenêtres.
Appareillages électriques en place et en bon état.

BOX de stationnement au sous-sol n° 604 : (voir clichés 22 et 23)

Porte métallique basculante.
Plafond, murs et sol en matériaux bruts.

Le logement est loué à titre professionnel par Monsieur [REDACTED], infirmier libéral et Madame ABILCHAMAT Massa, Médecin.

Loyer mensuel avec charges : selon déclaration 1500 €.

Bail professionnel non fourni, daterait de 2014 ou 2015.

Syndic : Société COGEFO – 76 avenue Carnot – SARTROUVILLE (78).

Voir clichés en annexe.

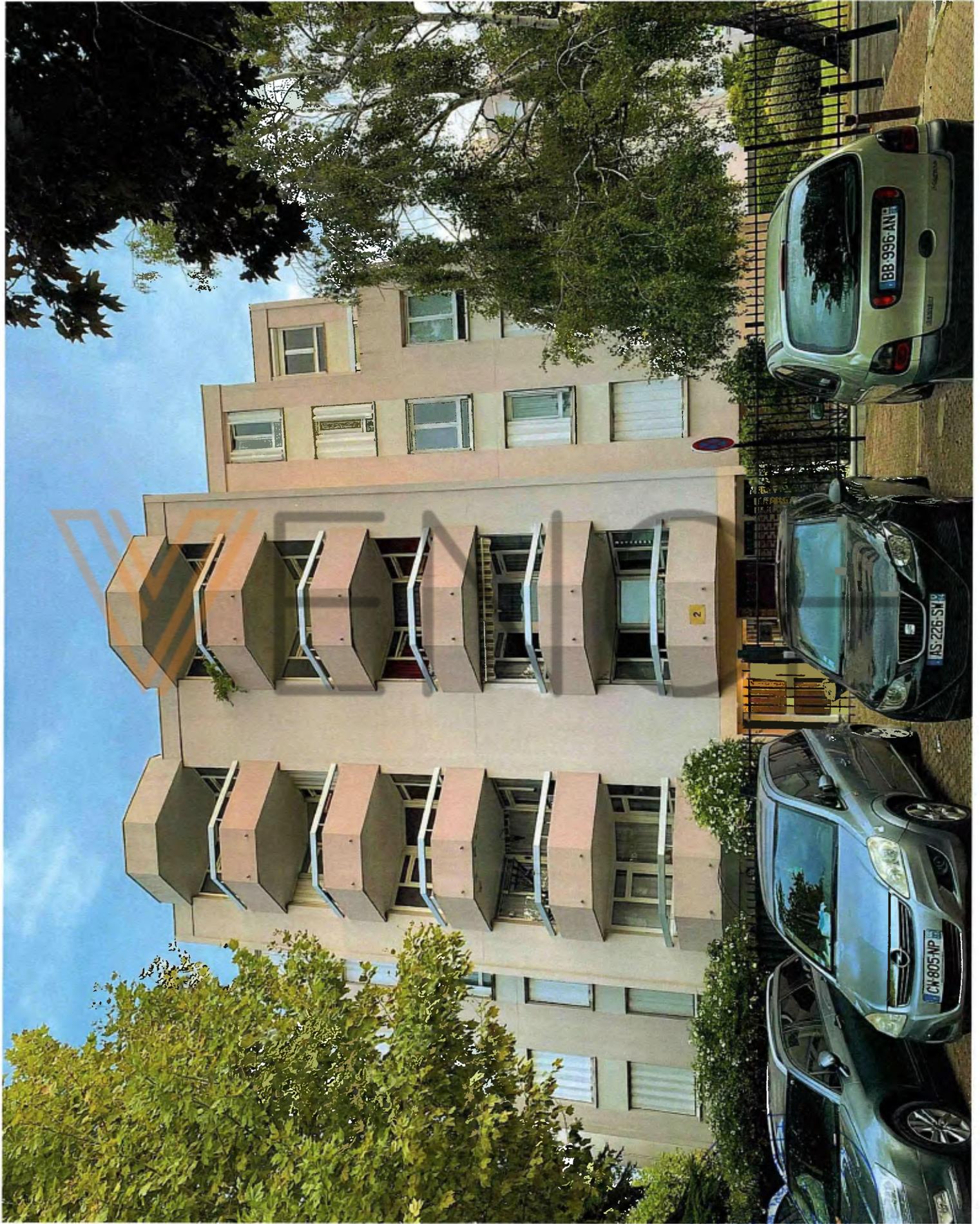
Par ailleurs, Monsieur ARCA Stéphane a procédé aux investigations et mesures nécessaires à l'établissement des diagnostics et du métré.

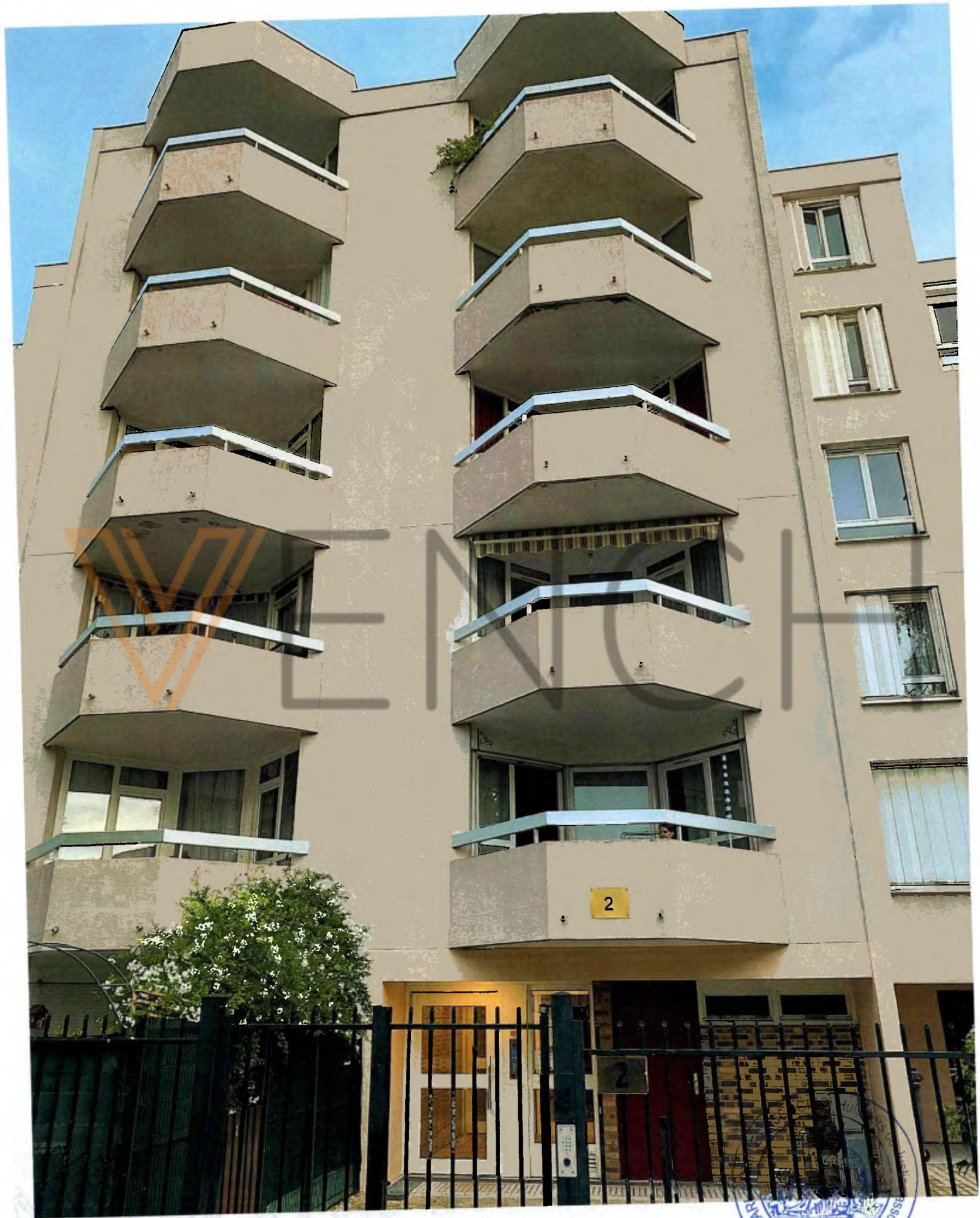
Fin des opérations à 09h45.

Et de tout ce qui précède, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Audoin ORAIN







EMPT







TTENTE

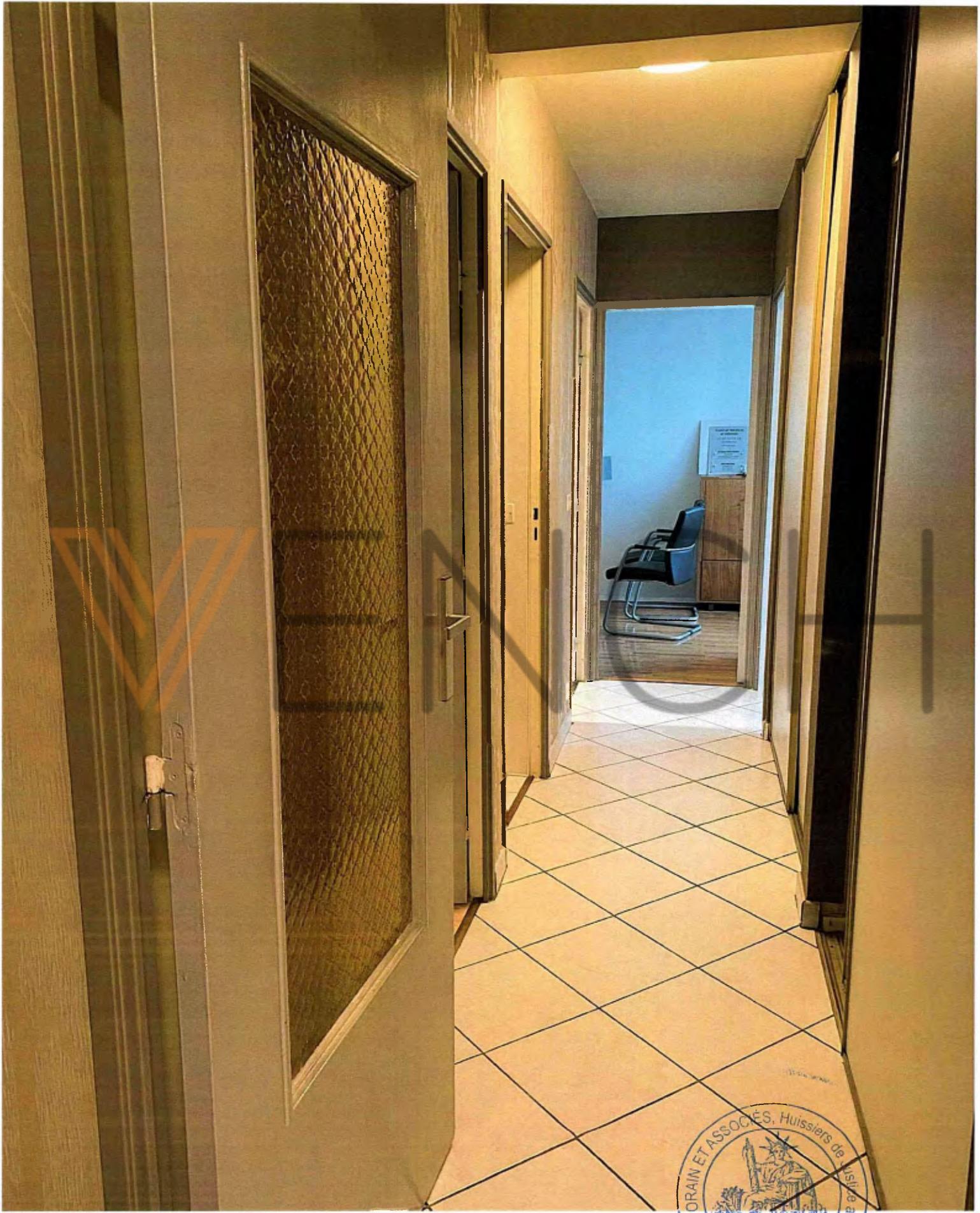


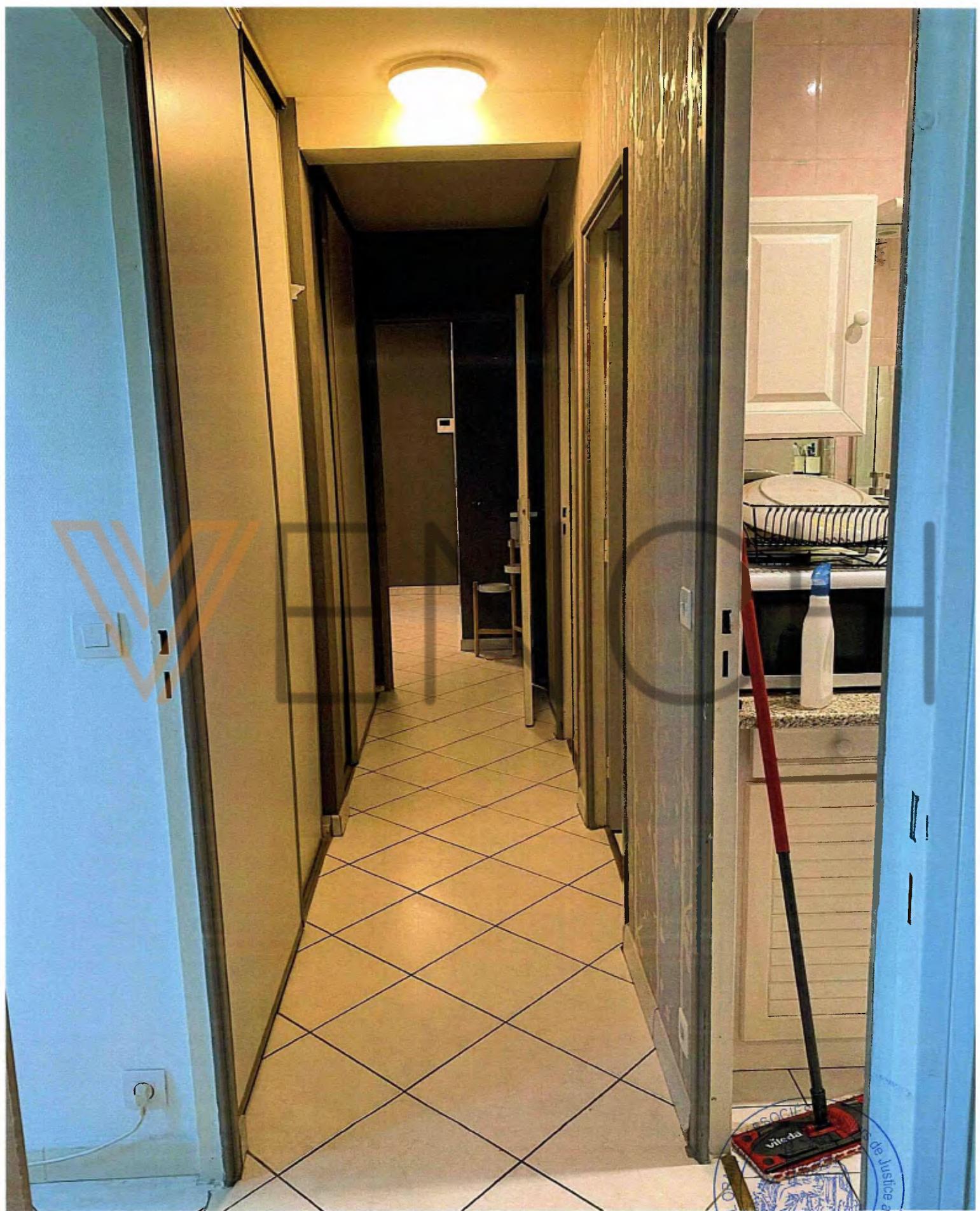


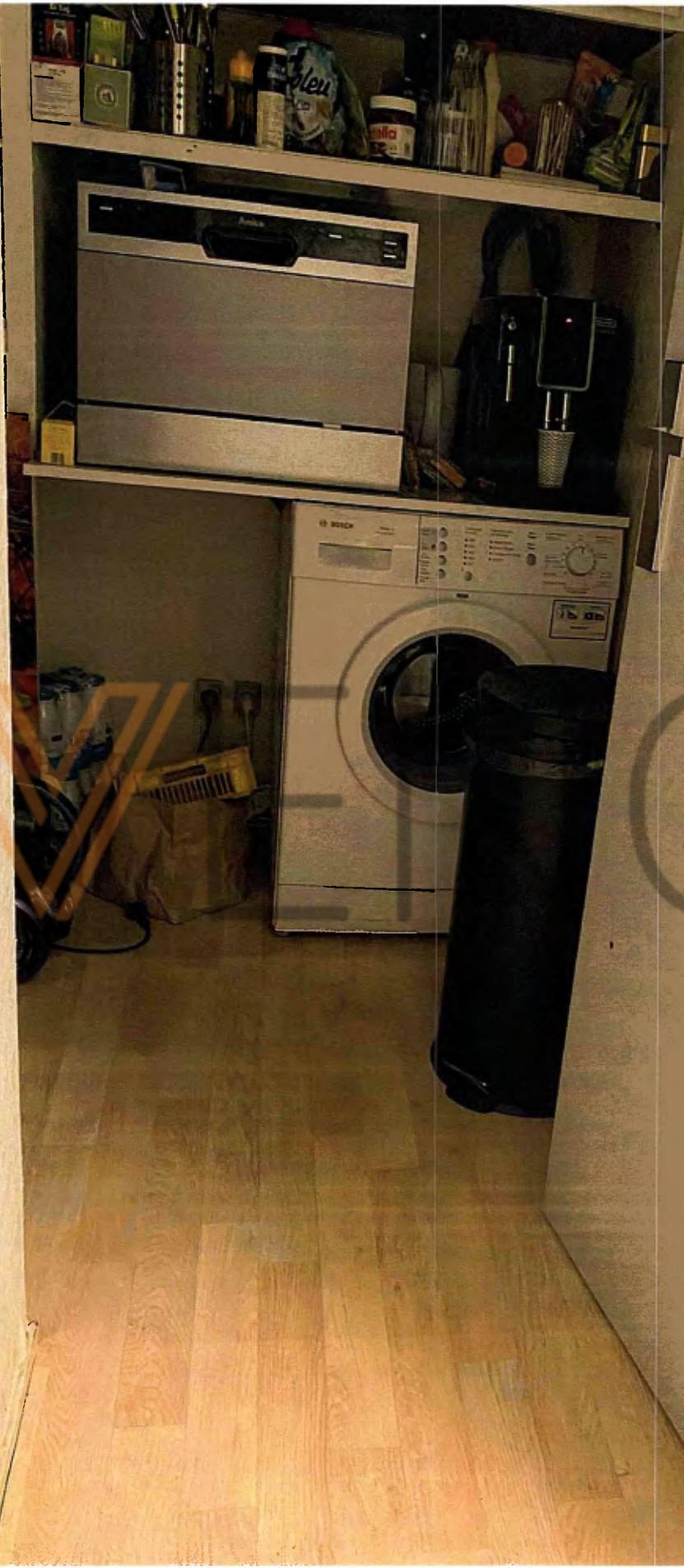


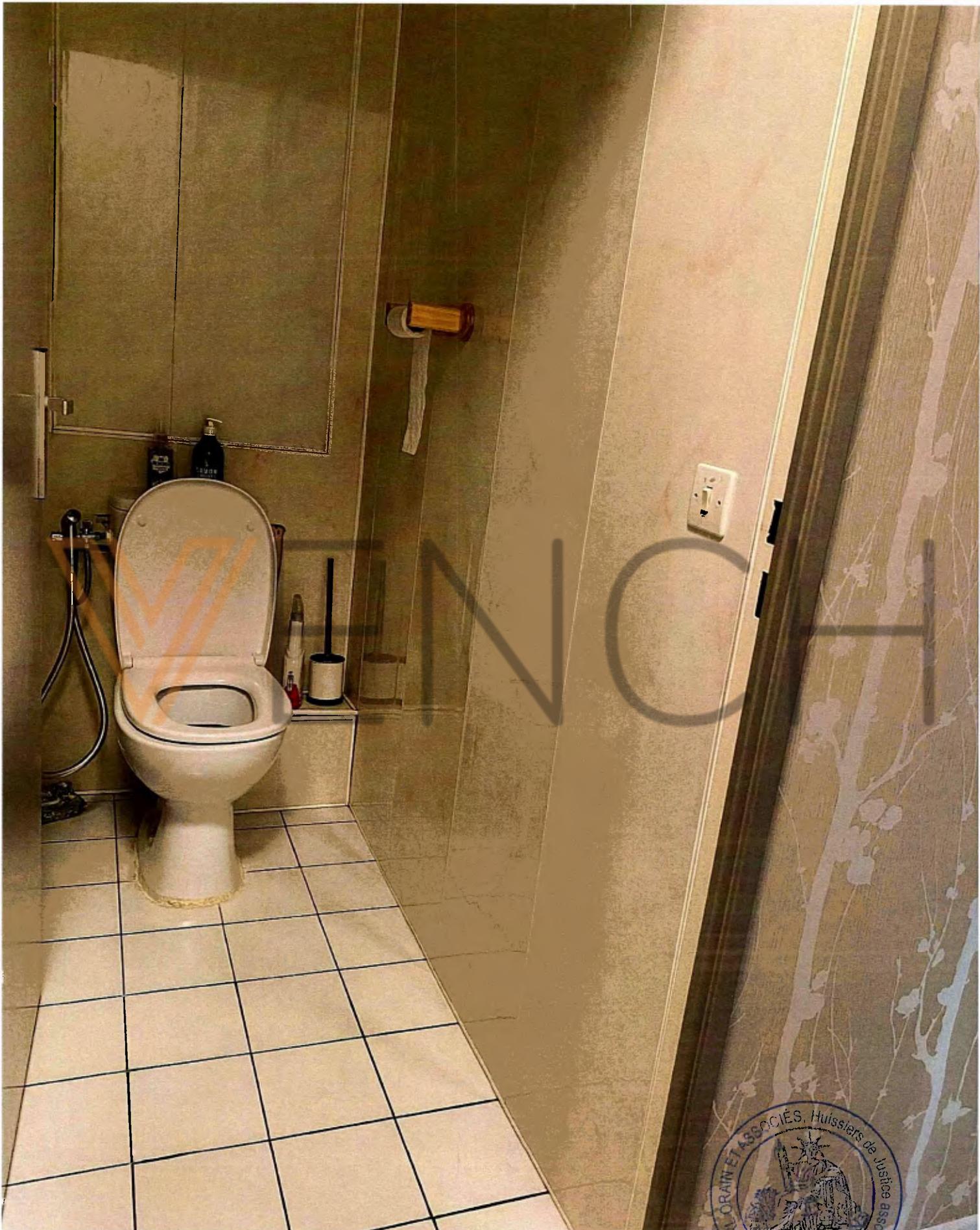




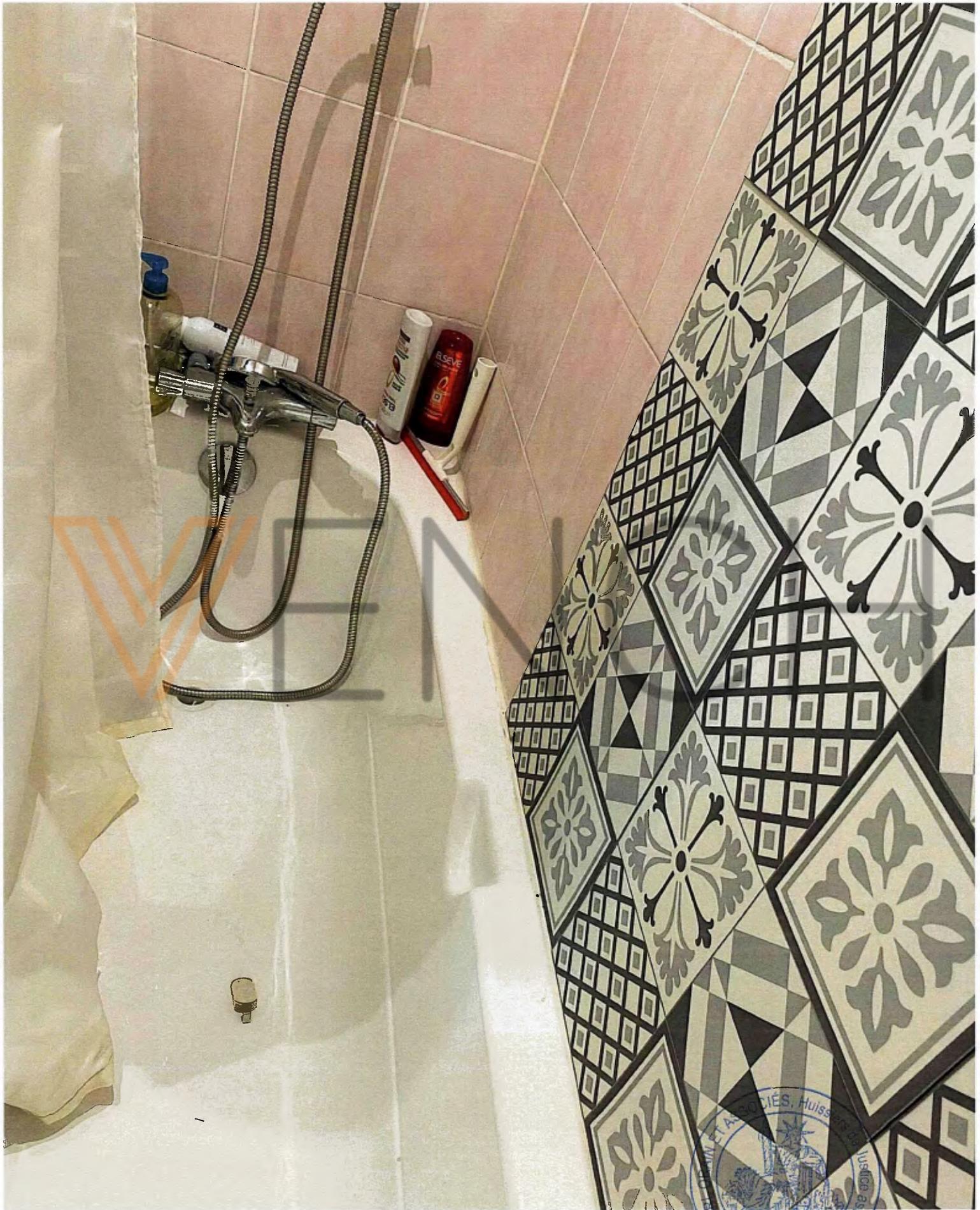


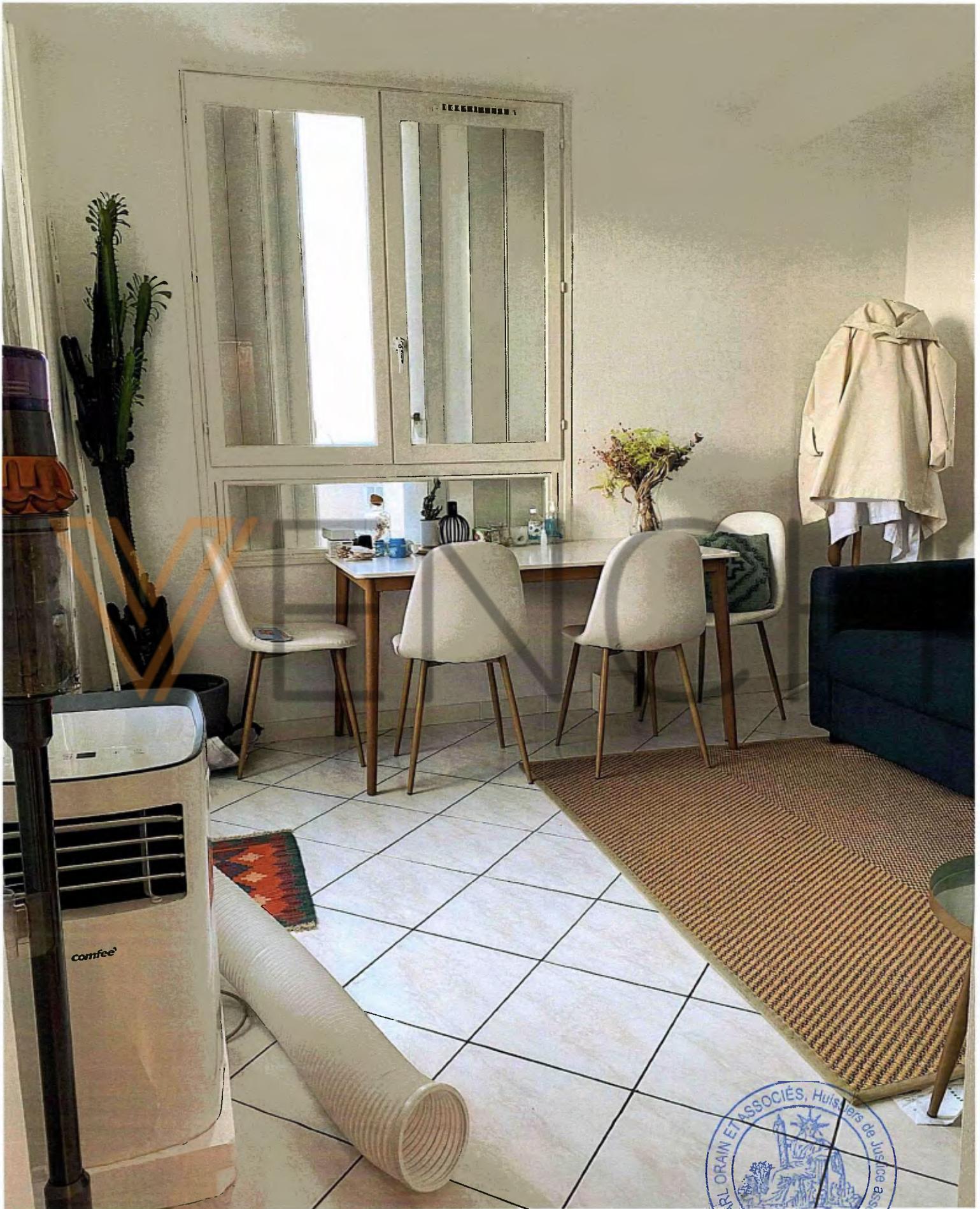






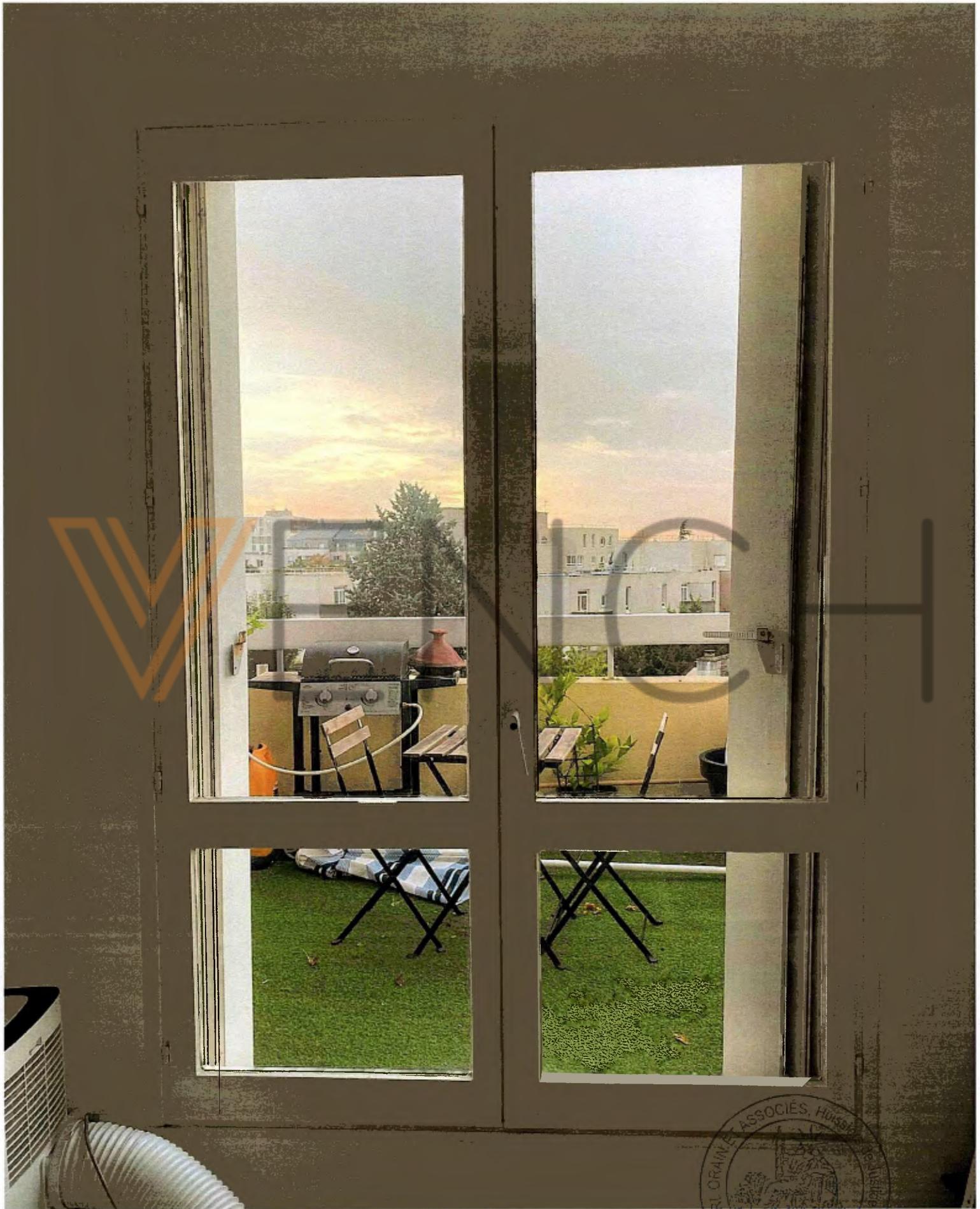




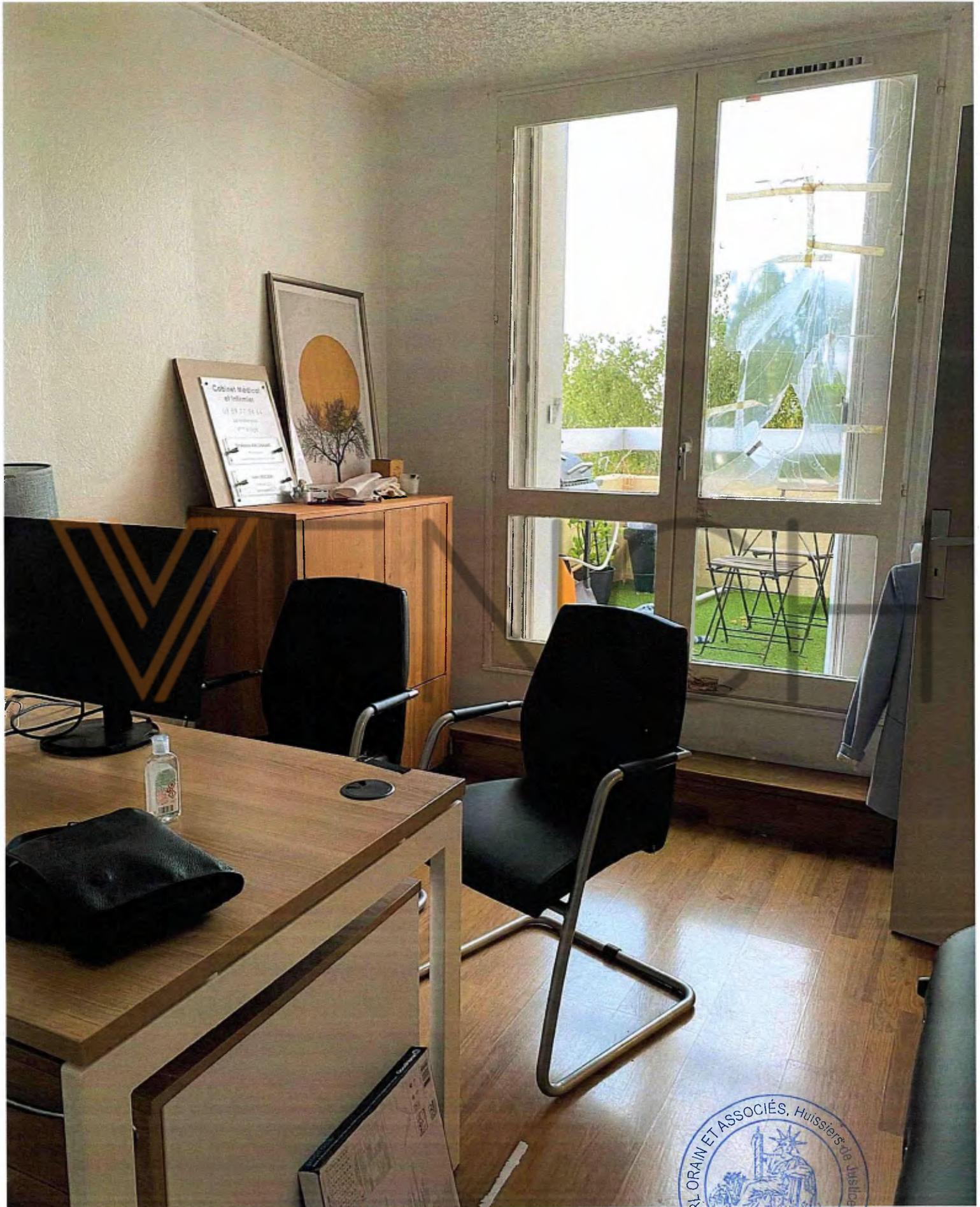


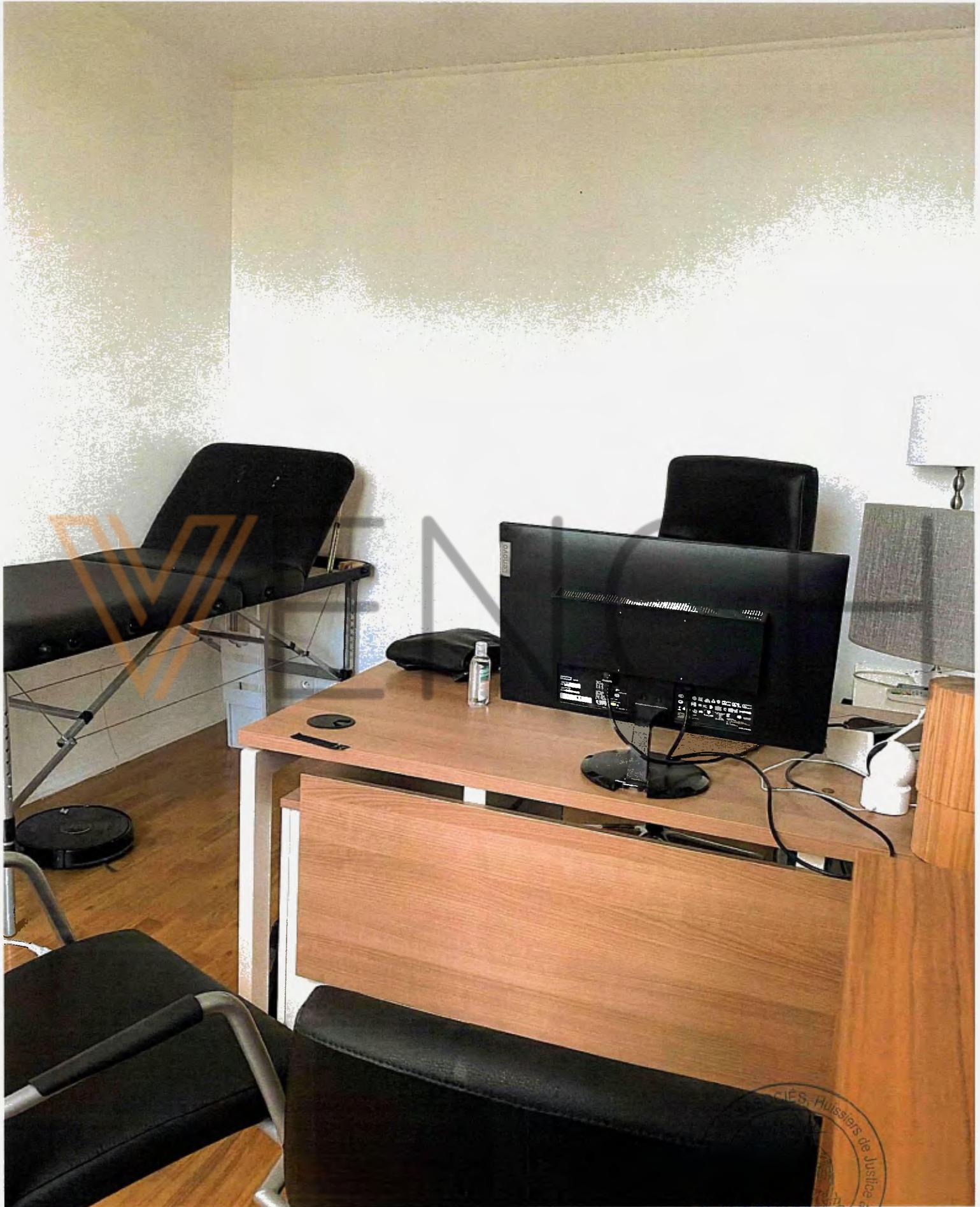
SEL ARLORAIN ET ASSOCIÉS, Huisiers de Justice associés
REPUBLIQUE FRANÇAISE
* CERGY (Val d'Oise) *



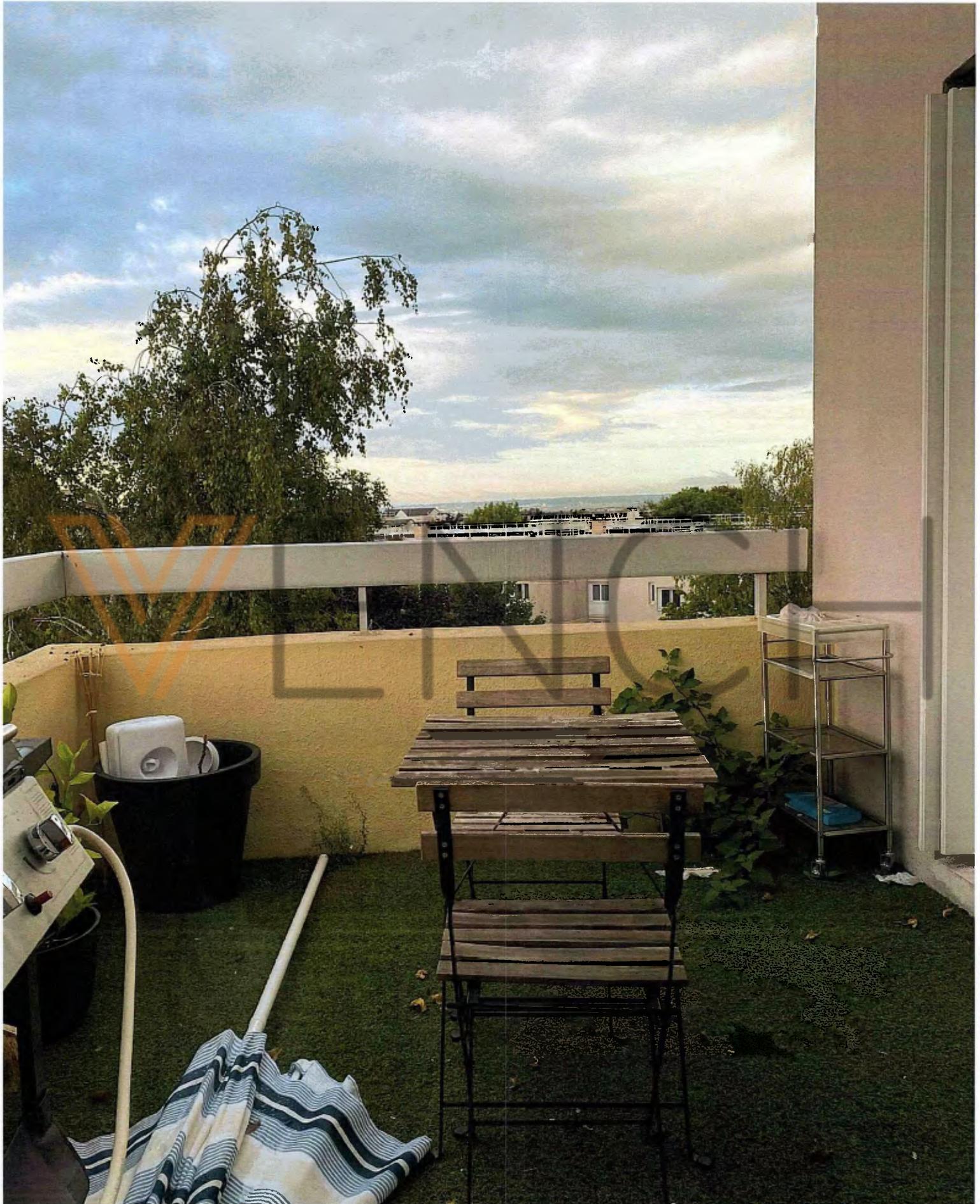


SELA CRAMER ASSOCIÉS, Huissier
Associés
REPUBLIQUE FRANÇAISE
* CERGY (Val d'Oise) *





Associés, Huissiers de Justice associés
REPUBLIQUE FRANÇAISE
SECTEUR * CERGY (Val d'Oise) *



604

VENCH





VENCH

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Ci-après annexé, le dossier de diagnostic technique élaboré le 17 septembre par la Société CERTIMMO 78, conformément aux Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

VENCH

ORIGINE DE PROPRIETE

La [REDACTED] tient ses droits sur les biens et droits immobiliers saisis de Mme BERRUYER en vertu d'un acte de vente en dressé en la forme authentique le 30 décembre 2014 par M° Loïc LESIMPLE notaire associé à Sartrouville (78) publié (sages 7804Po2) le 24/02/2015 Volume 2015 P1173.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire pourra se faire remettre par tous dépositaires, notamment par le Bureau des Hypothèques compétent, les actes à caractère acquisitif ; la responsabilité du poursuivant ne pourra être recherchée à ce sujet.

INSCRIPTIONS

La BNP PARIBAS bénéficie sur les biens et droits immobiliers saisis d'inscriptions de privilèges de prêteur de deniers et d'hypothèques conventionnelles prises le 24/02/2015 (sages 7804Po2) Volume 2015 V 402.

CHAPITRE I^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} - CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

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 - ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution 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 - RECEPTION DES ENCHERES

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

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

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, 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 - SURENCHERE

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

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

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 - REITERATION DES ENCHERES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, 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 PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 - VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 - VENTE FORCEE

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, 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

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

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

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

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

- a) de le publier au 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 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1er RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 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.

“ 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 COPROPRIETE

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 1er juillet 2004.

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

ARTICLE 29 - MISE A PRIX

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

90.000,00 euros

Fait et rédigé par **Maître Pascale REGRETTIER** Avocat au Barreau de Versailles

A VERSAILLES

Le

WENCH