

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

EN UN LOT :

Dans un immeuble immobilier situé à **ASNIERES SUR SEINE (92600)**, 70 **avenue Faidherbe**, cadastré section AK n° 106,

Lot n° 1 :

– un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée du bâtiment A, et la jouissance exclusive d'un jardin côté avenue Faidherbe,

Lot n° 205 :

– au 1^{er} sous-sol du bâtiment C, un emplacement de voiture n° 1,

Lot n° 234 :

– au 2^e sous-sol du bâtiment C par le SAS et le dégagement commun des caves, une cave n° 7,

MISE A PRIX ; 350.000 €

Audience d'adjudication du Jeudi 24 Octobre 2024 à 14 heures

A la requête de Monsieur *****

Ayant pour avocat postulant **Maître Benoît DESCLOZEAUX**, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, demeurant à NANTERRE 92000, 58 boulevard du Couchant, et pour avocat plaidant **Maître Laura OUANICHE**, Avocat au Barreau de PARIS,

En présence de :

Madame Sandra BEAUFILS,

CAHIER DES CHARGES ET DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjudgées en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de Nanterre, séant dite ville au Palais de Justice, annexe 2-6 Rue Pablo Neruda, salle A, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

En vertu des dispositions des articles 1271 à 1281 et 1377 et suivants du Code de procédure civile et les articles R322-39 à R322-49, R 322-59, R 322-61, R 322-62, R 322-66 à R 322-72 du Code des procédures civiles d'exécution

EN UN LOT :

Dans un immeuble immobilier situé à **ASNIERES SUR SEINE (92600), 70 avenue Faidherbe**, cadastré section AK n° 106, lieudit 70 avenue Faidherbe pour une superficie de 8a 1ca,

Lot n° 1 :

- un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée du bâtiment A,
- un local d'habitation type 3 pièces,
- et la jouissance exclusive d'un jardin côté avenue Faidherbe,
- et les 378/10000^e des parties communes générales.

Lot n° 205 :

- au 1^{er} sous-sol du bâtiment C, un emplacement de voiture n° 1,
- et les 23/10000^e des parties communes générales.

Lot n° 234 :

- au 2^e sous-sol du bâtiment C par le SAS et le dégagement commun des caves, une cave n° 7,
- et les 4/10000^e des parties communes générales.

A la requête, poursuites et diligences de :

Monsieur ***** né le 11 janvier 1982 à *****VERA (Italie), Conseiller Clientèle, de nationalité Italienne, demeurant 7 rue Paillet 78930 VERT,

Ayant pour avocat postulant **Maître Benoît DESCLOZEAUX**, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, demeurant à NANTERRE 92000, 58 boulevard du Couchant.

Lequel se constitue et chez qui il élit domicile,

Et ayant pour avocat plaidant **Maître Laura OUANICHE**, Avocat au Barreau de PARIS, vestiaire G 0328.

En présence de :

1°) **Madame Sandra BEAUFILS**, née le 9 août 1982 à LA GARENNE COLOMBES (92250), auxiliaire parentale, demeurant 70 avenue Faidherbe 92600 ASNIERES SUR SEINE,

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Par Jugement contradictoire rendu en 1^{er} ressort et mis à disposition au Greffe, du Pôle Famille 3^e section du Tribunal Judiciaire de NANTERRE du 20 juillet 2023, le Tribunal a jugé :

*« Ordonne l'ouverture des opérations de compte liquidation et partage de l'indivision ***** / BEAUFILS portant sur le bien immobilier situé 70 avenue Faidherbe 92600 ASNIERES SUR SEINE ;*

Rejette la demande de sursis au partage formée par Madame BEAUFILS ;

Désigne pour procéder aux opérations de compte et liquidation partage, Maître Edouard FIEVET, Notaire à COURBEVOIE (92) edouard.fievet.92005@paris-notaires.fr, conformément aux dispositions de l'article L.1364 du Code de procédure civile, lequel pourra notamment consulter FICOBA et FICOVIE et réclamer tout document bancaire, et requérir de toute administration et de toute personne privée qu'elle lui communique toute pièce utile à l'accomplissement de sa mission ;

Commettre tout juge de la 3^e section du Pôle Famille du Tribunal Judiciaire de NANTERRE pour surveiller les opérations et faire rapport en cas de difficultés ;

Dit qu'en cas d'empêchement du Notaire, et du Juge commis, il sera pourvu à leur remplacement par Ordonnance présidentielle rendue à la requête de la partie la plus diligente ;

Dit que, conformément aux dispositions de l'article L.1368 du Code de procédure civile, le Notaire agissant dans le respect des règles du contradictoire, devra procéder dans les meilleurs délais et rendre compte, en toute hypothèse dans un délai maximum de 1 an à compter de sa désignation, du déroulement de sa mission au Juge commis :

- *Soit en adressant une copie simple de l'état liquidatif dûment accepté établissant les comptes entre copartageant, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir,*
- *Soit en adressant un procès-verbal de difficultés circonstanciés accompagné d'un projet d'état liquidatif.*

Dit que le Notaire désigné devra saisir dans les meilleurs délais le Juge commis à tout moment de toutes difficultés faisant obstacle à sa mission ;

Dit que les parties ou leurs Conseils pourront saisir directement le Juge commis en cas de retard, de manque de diligences ou de difficultés particulières dans le déroulement des opérations ;

Renvoie au Notaire désigné, dans le cadre de sa mission, la charge notamment de faire les comptes entre les parties ;

Rappelle qu'il appartient aux parties de concourir loyalement aux opérations de compte, liquidation et partage ;

Rappelle que si un acte de partage amiable est établi, le Notaire en informe le Juge qui constate la clôture de la procédure, étant rappelé que les parties peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et réaliser un partage amiable ;

Rappelle qu'en cas de désaccord des copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le Notaire, ce dernier transmet au Juge un procès-verbal reprenant les Dires des parties ainsi que le projet d'état liquidatif ;

Rappelle que le Notaire perçoit directement ses émoluments auprès des parties ;

Dit qu'il appartiendra au Notaire désigné d'établir un compte d'administration de l'indivision conformément aux règles habituelles et au vu des justificatifs produits ;

Au préalable, à défaut de vente amiable du bien immobilier indivis situé 70 avenue Faidherbe 92600 ASNIERES SUR SEINE, dans un délai de 4 mois à compter de la signification du Jugement, ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie, ou celle-ci dûment

appelée, la licitation, à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de NANTERRE auquel il est donné commission rogatoire à cette fin, du bien ci-après désigné :

Lots n° 1, 205 et 234 de la copropriété d'un immeuble sis 70 avenue Faidherbe 92600 ASNIERES SUR SEINE, cadastré section AK n° 0106, acquis en l'état futur d'achèvement par acte du 18 juillet 2019 de la SCP « Yves FRICOTEAUX, Xavier PILLEBOUT, et Hugues VAN ESLANDE », titulaire d'un office notarial à SAINT DENIS, publié aux services de la publicité foncière de NANTERRE 2, le 9 août 2019, volume 2019P n° 5977 ;

Fixe la mise à prix à la somme de 350 000 € avec faculté de baisse de mise à prix d'un quart à défaut d'enchères ;

Dit qu'il incombera à la partie la plus diligente :

- De constituer avocat dans le ressort du Tribunal chargé de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utile au greffe du Tribunal,*
- De communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du Tribunal,*

Dit qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R.322-31 à R.322-36 du Code des procédures civiles d'exécution,

Autorise la partie la plus diligente à faire visiter par l'huissier de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R.322-2 du Code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires.

Autorise la partie la plus diligente à faire procéder par l'huissier territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédents la vente ;

Dit qu'à chaque fois, l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la Force Publique ou de deux témoins, à condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance.

Dit que le produit de cette vente sera versé en l'étude de Maître FIEVET ;

Dit que Madame Sandra BEAUFILS est redevable envers l'indivision d'une indemnité d'occupation mensuelle du bien indivis sis 70 avenue Faidherbe 92600 ASNIERES SUR SEINE de 1.440 € par mois, et ce depuis le 1^{er} juillet 2020 et jusqu'au jour du partage ou de la libération anticipée des lieux ;

Rejette la demande tendant à l'expulsion de Madame Sandra BEAUFILS ;

*Rejette la demande de Madame Sandra BEAUFILS tendant à voir Monsieur ***** condamné au paiement d'une indemnité de gestion de 150 € par mois depuis le 1^{er} décembre 2020 ;*

Ordonne l'emploi des dépens, frais généraux de partage ;

Rejette les demandes fondées sur l'article 700 du Code de procédure civile ;

Rappelle l'exécution provisoire de droit ».

En vertu de la copie exécutoire de ce Jugement ayant été délivrée le 15 septembre 2023, il a été procédé le 25 septembre 2023 à la signification à l'avocat de ce Jugement qui a été signifié à partie à la requête de Monsieur ***** le 9 octobre 2023.

Ce jugement a été partiellement frappé d'appel

DESIGNATION DES BIENS

1/ Désignation de l'ensemble immobilier

Dans un ensemble immobilier pris dans son état de futur achèvement situé à ASNIERES SUR SEINE (92600), 70 avenue Faidherbe, cadastré section AK n° 106, lieudit 70 avenue Faidherbe pour une superficie de 8a 1ca,

Lot n° 1 :

- un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée du bâtiment A,
- un local d'habitation n°01 type 3 pièces, comprenant : entrée, séjour/cuisine, deux chambres avec chacune un placard, dégagement, débarras, salle d'eau avec water-closet,
Ce lot donne droit à la jouissance exclusive d'un jardin côté avenue Faidherbe,
- et les 378/10000^e des parties communes générales

Lot n° 205 :

- au 1^{er} sous-sol du bâtiment C, un emplacement de voiture n° 1,
- et les 23/10000^e des parties communes générales.

Lot n° 234 :

- au 2^e sous-sol du bâtiment C par le SAS et le dégagement commun des caves, une cave n° 7,
- et les 4/10000^e des parties communes générales.

Tels que ces lots existent dans leurs parties privatives et communes sans aucune exception, conformément au plan annexé à l'état descriptif de division, règlement de copropriété ci-après visé.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Un Etat descriptif de division et Règlement de copropriété a été établi le 21 Février 2018 par la SCP FRICOTEAUX Notaire à Saint Denis publié le 19 Mars 2018 sous la référence 9214P02 2018P1975

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens dont s'agit appartiennent indivisément, et par moitié à Monsieur ***** et Madame Sandra BEAUFILS, suite à l'acquisition en pleine propriété et en l'état futur d'achèvement, aux termes d'un acte reçu par la Société Civile Professionnelle Yves FRICOTEAUX, Xavier PILLEBOUT, et Hugues VAN ESLANDE, titulaire d'un office notarial à SAINT DENIS, 11 rue des Ursulines, le 18 juillet 2019, publié au 3° bureau des services de la Publicité Foncière de NANTERRE le 9 août 2019 sous la référence 9214P02 2019P5977

La livraison ayant eu lieu le 31 octobre 2019, comme il résulte du procès-verbal de livraison, la vente ayant été faite par la société dénommée SCCV FAIDHERBE, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € dont le siège est à PARIS 9° arrondissement, 75009 20 rue Chauchat, identifiée au SIREN sous le numéro 812 164 911 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du Chef de La société dénommée SCCV FAIDHERBE :

La société dénommée SCCV FAIDHERBE, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000 € dont le siège est à PARIS 9° arrondissement, 75009 20 rue Chauchat, identifiée au SIREN sous le numéro 812 164 911 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS. est devenue propriétaire par acte de la Société Civile Professionnelle Yves FRICOTEAUX, Xavier PILLEBOUT, et Hugues VAN ESLANDE, titulaire d'un office notarial à SAINT DENIS, 11 rue des Ursulines, le 27 juillet 2017, publié au 3° bureau des services de la Publicité Foncière de NANTERRE le 24 août 2019 volume 2017P numéro 6197 suite à l'acquisition faite de Monsieur Didier NOVELLA MOLLIER né le 18/12/1949

Du Chef de Monsieur Didier NOVELLA MOLLIER

Originellement ledit immeuble appartenait à Monsieur et Madame POBELLE par suite de l'acquisition que Monsieur Marie Xavier Léon Henri POBELLE né le 09/06/1880 à BIAN LES USIERS (Doubs), en avait fait seul au nom et

pour le compte de la communauté de biens existant entre lui et son épouse Madame Cécile PETIT née le 17 mars 1989 à NONTRON (Dordogne) de Madame Lucie Marguerite MINEUR divorcée VERGE par acte SSP en date du 20 Mars 1924 enregistré à ASNIERES le 7 avril 1924 folio 28 numéro 15.441 transcrit au 7° bureau des Hypothèques de la SEINE actuellement Nanterre 2 le 25 avril 1924 volume 1620 numéro 31

Décès de Monsieur POBELLE :

Monsieur Marie Xavier Léon Henri POBELLE né le 09/06/1880 à BIANLS LES USIERS (Doubs), est décédé à son domicile le 24 mars 1963 laissant pour recueillir sa succession son épouse sus désigné commune en bien et leurs deux filles Micheline et Denise POBELLE ainsi qu'il résulte des actes de M° THIBIERGE notaire du 23 juillet 1963 et du 7 mars 1967 ce dernier publié au Bureau de Nanterre 2 le 10 Avril 1967 volume 6506 numéro 1

Donation- partage POBELLE :

Madame Cécile PETIT née le 17 mars 1989 à NONTRON (Dordogne) Veuve POBELLE a fait donation à sa fille Madame Denise POBELLE de la nue propriété de ce bien par acte de M° THIBIERGE notaire du 7 mars 1967 publié au Bureau de Nanterre 2 le 10 Avril 1967 volume 6506 numéro 1

Décès de Madame Denise POBELLE :

Madame Denise, Blanche Marie POBELLE née à ASNIERES le 19 février 1929 est décédée à CREIL (60100) le 23 juillet 2001, laissant pour seule héritière de sa sœur Madame Micheline POBELLE épouse de Monsieur Daniel MOLLIER comme il résulte des actes de M°HUAS notaire du 27 et 28 septembre 2001 et du 23 janvier 2002, ce dernier publié au Bureau de Nanterre 2 le 5 mars 2002 volume 2002P numéro 1624

Décès de Madame Micheline POBELLE :

Madame Micheline, Jeanne, Georgette POBELLE née à ASNIERES le 7 mars 1923, épouse de Monsieur Daniel MOLLIER, divorcée en première noce de Monsieur Lucien Dominique NOVELLA, est décédée le 4 décembre 2010, laissant pour recueillir sa succession :

-son conjoint survivant Monsieur Daniel Jean MOLLIER né à Sèvres le 15 mai 1925 depuis décédé le 31 janvier 2011

-son fils unique Monsieur Didier NOVELLA-MOLLIER adopté sous la forme de l'adoption simple par Monsieur Daniel Jean MOLLIER ainsi qu'il résulte d'un jugement du TGI de NANTERRE du 12 septembre 1995

Par suite du décès de Madame Micheline POBELLE le 4 décembre 2010, et de Monsieur Daniel Jean MOLLIER le 31 janvier 2011 **Monsieur Didier NOVELLA-MOLLIER est devenu pleinement propriétaire** ainsi que ces Faits et qualités sont constatés au termes des actes reçus par Maître Philippe GIRARD les 20 janvier 2011, 23 février 2011 et 24 juin 2011, ce dernier publié au Bureau de Nanterre 2 le 15 juillet 2011 volume 2011P numéro 4903

CHAPITRE 1^{ER} – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties 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.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payé d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 – GARANTIE A 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 3000 euros.

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

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 9 – SURENCHERE

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

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

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 10 – 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêts sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} vente définitive.

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

Si le prix de la 2^{nde} vente est supérieur à la 1^{ère}, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, expressément désigné en qualité de séquestre.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 en fournira justificatif au greffe 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut d'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses

suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n°65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée, l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n°2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Mise à prix :

La mise à prix de ce bien, telle qu'elle a été ordonnée par le Tribunal est faite sur la base de

350.000 € (trois cent cinquante mille euros) avec possibilité de baisse de la mise à prix d'un quart à défaut d'enchères.

Le présent cahier des charges de licitation a été établi sur 18 rôles sans rajout ni renvoi

Et ledit Maître Benoît DESCLOZEAUX a signé avec nous

FAIT A NANTERRE

Le 5 septembre 2024