

DATE DU DEPOT

NUMERO DE DEPOT

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN UN LOT :

Un appartement en duplex dépendant d'un ensemble immobilier situé sur la Commune d'ALFORTVILLE (94140) - 9 rue Émile Eudes, cadastré section X n°102 pour une contenance totale de 5 ares 4 centiares,

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

[REDACTED]

représentée par la société [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

venant aux droits de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 3 août 2020 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier,

1 è rôle (U)

Ayant pour Avocat **Maître Loren MAQUIN-JOFFRE**,
agissant pour le compte de la SELARL AKPR,
société d'Avocats près la Cour d'Appel de PARIS
inscrite au Barreau du Val-de-Marne,
exerçant 14 rue Lejemptel à VINCENNES (94300)
Tél : 01 43 74 74 94 - N°VEST. : PC 19 - PC 112 - Courriel : maquin@akpr.com

laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

EN PRÉSENCE OU EUX DÛMENT APPELÉS DE :

Monsieur [REDACTED], époux séparé de corps de
Madame [REDACTED], né le 17 août 1982 à SÈVRES (92), de nationalité française,
Footballeur professionnel, dont la dernière adresse connue est 3 [REDACTED]
[REDACTED]

Madame [REDACTED], épouse séparée de corps de Monsieur [REDACTED], née
le [REDACTED] à PARIS 13^{ème} arrondissement, de nationalité française, sans profession,
demeurant [REDACTED],

Ayant tous deux pour Avocat **Maître Matthieu BOCCON-GIBOD**
Cabinet LEXAVOUÉ
Avocat au Barreau de PARIS
89 quai d'Orsay à PARIS 7^{ème} arrondissement (75007)
Tél. : 01 39 07 21 21 - Fax : 01 39 07 21 22
Courriel : paris-versailles@lexavoue.com
Vest. : C 2477

2 è rôle M

EN EXÉCUTION :

D'un jugement réputé contradictoire rendu par la 1ère Chambre Civile - Cabinet I du Tribunal judiciaire de CRÉTEIL le 9 juin 2020, signifié :

- > à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] suivant exploit de la SCP ISABELLE VIGNY, Huissiers de Justice à ORLÉANS, en date du 23 juin 2020 ;
- > à Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant exploit de la SCP MARTIN & FITOUSSI, Huissiers de Justice à CHARENTON-LE-PONT, en date du 26 juin 2020 ;

duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

« *PAR CES MOTIFS*

Ordonne qu'aux requêtes, poursuites et diligences de la SA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE en présence de M. [REDACTED] [REDACTED] et Mme [REDACTED] [REDACTED], ou eux dûment appelés, il soit procédé à l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage de l'indivision existant entre ces derniers sur le bien sis à Alfortville (Val-de-Marne), 9 rue Emile Eudes.

Désigne pour y procéder Maître Patricia MORINEAU, Notaire à Alfortville (Val-de-Marne).

Commet tout juge de la 1^{ère} Chambre pour surveiller ces opérations.

Préalablement à ces opérations et pour y parvenir :

Ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de CRETEIL, en un seul lot, du bien sis à Alfortville (Val-de-Marne), 9 rue Emile Eudes, soit :

- le lot n°4 (une cave portant le numéro 4) et les 4/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

- le lot n°19, un local d'activités portant le n°19 au rez-de-chaussée du bâtiment B et la jouissance exclusive d'un jardin (partie commune), ce lot étant susceptible d'être réaffecté en habitation sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires, précision étant faite que ladite autorisation a été obtenue suivant permis de construire en date du 28 juillet 2006, le lot ayant été vendu comme étant à usage d'habitation, le lot n°19 ayant été aménagé et comprenant : entrée, séjour, wc et en mezzanine, deux chambres, salle de bains et WC, ainsi que les 132/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

3 à rôle M

- le lot 21 : un garage portant le n°21 au rez-de-chaussée du bâtiment B et les 13/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

- le lot n°22 : une cour n°1 portant le n°22 au rez-de-chaussée des bâtiments A et B, et les 2/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

cadastré section Xn°102 pour une contenance de 5 a et 4 ca

sur la mise à prix de 250.000 euros, avec faculté de baisse du prix d'un quart puis d'un tiers puis de moitié à défaut d'enchères.

Désigne la SCP CAZENEUVE, Huissier de Justice à FONTENAY-SOUS-BOIS (94), pour décrire le bien à Alfortville (Val-de-Marne), 9 rue Emile Eudes, ainsi que les conditions d'occupation dans un procès-verbal qui sera annexé au cahier des conditions de la vente, et pour faire procéder à la visite dans la quinzaine précédant la vente, selon des modalités arrêtées dans la mesure du possible en accord avec les occupants, et à défaut d'accord pendant une durée de une heure, du lundi au samedi entre 9 heures et 12 heures, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si nécessaire.

Autorise ce même huissier à se faire assister de tout professionnel qualifié à l'effet de faire dresser tout diagnostic qui s'avérerait nécessaire.

Dit qu'il sera pourvu, en cas d'empêchement de l'huissier commis, à son remplacement sur simple ordonnance rendue sur requête.

Rappelle que les parties peuvent à tout moment de la procédure convenir d'une vente ou d'une attribution de gré à gré.


Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage et de licitation.

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision.

Rejette le surplus des demandes. »

Précision est ici faite que ce jugement a fait l'objet d'un recours devant la Cour d'Appel de PARIS levé par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED]

4^e rôle 

Ce recours a été déclaré irrecevable selon ordonnance du Conseiller de la mise en état du Pôle 3 - Chambre 1 de la Cour d'Appel de PARIS, modifiée selon ordonnance rectificative en date du 6 juillet 2022, toutes deux signifiées :

- > d'avocat à avocat par le RPVA le 21 juillet 2022,
- > à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] suivant exploit de la SCP ISABELLE VIGNY, Huissiers de Justice à ORLÉANS, en date du 22 septembre 2022 ;
- > à Madame [REDACTED] [REDACTED] suivant exploit de la SAS ORAJURIS, Huissiers de Justice à CHARENTON-LE-PONT, en date du 25 août 2022 ;

desquelles décisions les dispositifs sont donnés ci-après :

- concernant l'ordonnance initiale :

« Déclarons l'appel de M. [REDACTED] [REDACTED] et Mme [REDACTED] [REDACTED] irrecevable ;

Condamnons M. [REDACTED] [REDACTED] et Mme [REDACTED] [REDACTED] in solidum aux dépens de l'appel. »

- Z concernant l'ordonnance rectificative du 6 juillet 2022 :

« Rectifie l'ordonnance d'irrecevabilité de l'appel de M. [REDACTED] [REDACTED] et Mme [REDACTED] [REDACTED] communiquée aux parties le 22 mars 2022 dans l'affaire n°RG 20/10344 sur les quatre points suivants :

- * répare l'omission de date en précisant que cette ordonnance date du 22 mars 2022,
- * répare l'omission du nom du magistrat qui l'a rendue en précisant qu'il s'agit de Sophie Rodrigues, Conseiller de la mise en état,
- * répare l'omission du nom du greffier signataire, en précisant qu'il s'agit d'Emilie Pompon,
- * rectifie la dénomination de l'intimé « Fonds commun de titularisation Castanea » en « Fonds commun de titrisation Castanea » ;

Dit que la présente décision rectificative sera, mentionnée sur la minute et les expéditions de l'ordonnance rectifiée ;

Laisse les dépens à la charge du Trésor Public. »

5 è rôle M

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Telle qu'elle résulte des énonciations du titre de propriété de Monsieur [REDACTED] et de Madame [REDACTED], à savoir :

Dans un ensemble immobilier situé sur la Commune d'ALFORTVILLE (94140) - 9 rue Emile Eudes, cadastré section X n°102 pour une contenance totale de 5 ares 4 centiares,

LOT 4

Une cave, portant le numéro 4

Et les 4/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

LOT 19

Un local d'activités portant le numéro 19 au rez-de-chaussée du bâtiment B et la jouissance exclusive d'un jardin (partie commune).

Ce lot est susceptible d'être réaffecté en habitation sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Précision est ici faite que ladite autorisation a été obtenue suivant permis de construire en date du 28 juillet 2006, par conséquent ce lot est aujourd'hui vendu comme étant à usage d'habitation

Précision est encore ici faite qu'à ce jour, le lot 19 a été aménagé et comprend : entrée, séjour, cuisine, wc et en mezzanine deux chambres et salle de bains et wc.

Ces travaux ont été autorisés suivant permis de démolir n°PD 094002 09C2003 délivré le 13 mars 2009 et suivant permis de construire n°PC 094002 09 C1005 délivré le 3 avril 2009

Et les 132/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

LOT 21

Un garage portant le numéro 21 au rez-de-chaussée du bâtiment B,

Et les 13/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LOT 22

Une cour numéro 1 portant le numéro 22 au rez-de-chaussée des bâtiments A et B,

Et les 2/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FERTÉ, Notaire à VINCENNES, le 4 octobre 2004, publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 12 novembre 2004 sous la référence de volume 2004 P n°8446.

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception, ni réserves.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire, qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 (art. 45) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé "dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles". Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

OBSERVATIONS :

La SCP CAZENAVE, Commissaires de Justice à FONTENAY SOUS BOIS, a dressé le 28 mai 2024, un procès-verbal de description, lequel est annexé au cahier des conditions de la vente.

Le Cabinet DUPOUY-FLAMENCOURT, Géomètres-Expert, avait établi le 7 novembre 2022 le dossier de diagnostics légaux, lequel comprend :

- o l'attestation de superficie privative Loi Carrez,
- o le constat de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- o le Diagnostic de Performance Énergétique (d'une durée de validité jusqu'au 6 novembre 2032),
- o l'état de l'installation intérieure d'électricité (valable jusqu'au 6 novembre 2025).

Seul l'état relatif à la présence de termites a été actualisé le 24 mai 2024.

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

Sont également annexés au cahier des conditions de la vente :

- le certificat d'urbanisme d'information en date du 4 septembre 2024,
- le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Ces documents émanent de la Mairie d'ALFORTVILLE.

Est par ailleurs joint au cahier des conditions de la vente l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble reçu par Maître FERTÉ, Notaire à VINCENNES, le 4 octobre 2004, publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 12 novembre 2004 sous la référence de volume 2004 P n°8446.

L'adjudicataire devra faire son affaire du paiement des éventuels arriérés de taxe foncière conformément aux dispositions de l'article 1920-2 du Code Général des Impôts.

8 è rôle M

SITUATION HYPOTHÉCAIRE :

Il résulte d'une fiche d'immeuble délivrée par le Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL 2, en date du 25 février 2024, que les inscriptions suivantes grèvent les biens présentement mis en vente, à savoir :

- une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire au profit de la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE (aux droits de laquelle vient aujourd'hui le FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA, ayant pour société de gestion, la société IQ EQ MANAGEMENT) publiée le 29 juillet 2016 sous la référence de volume (9404P01) 2016V n°2501,

laquelle hypothèque judiciaire provisoire a été convertie en hypothèque judiciaire définitive publiée le 10 octobre 2016 sous la référence de volume (9404P01) 2016V n°3357, reprise pour ordre selon bordereau publié le 7 décembre 2016 sous la référence de volume (9404P01) 2016D n°14543, ayant pour date extrême d'effet le 6 octobre 2026 ;

- une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire au profit de LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'ACQUITAINE publiée le 13 décembre 2019 sous la référence de volume (9404P01) 2019V n°3873, reprise pour ordre selon bordereau rectificatif publié le 3 février 2020 sous la référence de volume 2020V n°367 ;

laquelle hypothèque judiciaire provisoire a été convertie en hypothèque judiciaire définitive publiée le 5 mars 2020 sous la référence de volume (9404P01) 2020V n°752, reprise pour ordre selon bordereau rectificatif en date du 3 avril 2020 sous la référence de volume 2020V n°1073, ayant pour date extrême d'effet le 20 février 2030 ;

- une inscription d'hypothèque légale du TRESOR PUBLIC, représenté par la TRESORERIE DE CAVAILLON, publiée le 19 avril 2021 sous la référence de volume (9404P01) 2021V n°1322, ayant pour date extrême d'effet le 19 avril 2031 ;
- une inscription d'hypothèque légale du TRESOR PUBLIC, représenté par le SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS DE HYÈRES, publiée le 11 juillet 2023 sous la référence de volume (9404P02) 2023V n°7204, ayant pour date extrême d'effet le 10 juillet 2033 ;

- une inscription d'hypothèque légale du TRESOR PUBLIC, représenté par le SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS DE SUD VAUCLUSE à AVIGNON, publiée le 10 janvier 2024 sous la référence de volume (9404P02) 2024V n°221, ayant pour date extrême d'effet le 9 janvier 2034.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire de la purge de ces inscriptions dans les conditions visées aux articles 2475 et suivants du Code Civil.

ORIGINE DE PROPRIETE :

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Dominique BAES, Notaire à VINCENNES, avec la participation de Maître François BEAUME, Notaire à MARSEILLE, en date des 24 et 25 août 2019.

Du chef des Consorts [REDACTED] :

Les biens appartiennent indivisément, à concurrence de moitié chacun, à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] pour les avoir acquis de Madame Anne-Cécile ANDRO suivant acte reçu par Maître Dominique BAES, membre de la SCP BAES FERTE SCHNEEGANS, titulaire d'un Office Notarial à VINCENNES, avec la participation de Maître François BEAUME, Notaire à MARSEILLE, en date des 24 et 25 août 2019, et ce moyennant le prix de 390.000 €

Une expédition dudit acte a été publié au Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 10 septembre 2009 sous la référence de volume 2009P n°4764.

10 è rôle *ca*

ORIGINE ANTERIEURE :

Du chef de Madame ANDRO :

Les biens appartenait à Madame ANDRO pour les avoir acquis de la société SHAMROCK suivant acte reçu par Maître Pierre FERTÉ, Notaire à VINCENNES, en date du 27 mai 2008.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix de 140.000 €

Une expédition dudit acte a été publiée au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 16 juin 2008 sous la référence de volume 2008P n°4164.

Il est ci-après annexé une note relative à l'origine de propriété encore plus antérieure.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

11 è rôle 41

CONDITIONS DE VENTE

Chapitre 1er - Dispositions générales

ARTICLE 1ER - CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 - 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.

ARTICLE 3 - BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées 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 payés 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 - 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.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour 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.

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 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.

AAerie u)

Chapitre II - Enchères

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 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.

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

ARTICLE 9 - GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6⁰ du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour lui 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 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.

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 frs 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.

14 è rôle U

ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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.

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 ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 consignée et les intérêts produits.

AS èrôle d)

ARTICLE 14 - 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.

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 de l'article 1289 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 15 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 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 Juge de l'Exécution 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 16 - 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 location 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 17 - 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 postérieures à la vente

ARTICLE 18 - 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 bureau des hypothèques 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.

17 è rôle 4

ARTICLE 19 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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.

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 20 - 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 21 - 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 passée en force de chose jugée.

18 è rôle u

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 de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et conditions de vente et au déroulement des enchères.

Le Tribunal de Grande Instance 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 spécifiques

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, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signer 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 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.

/ a è rôle 2 A

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

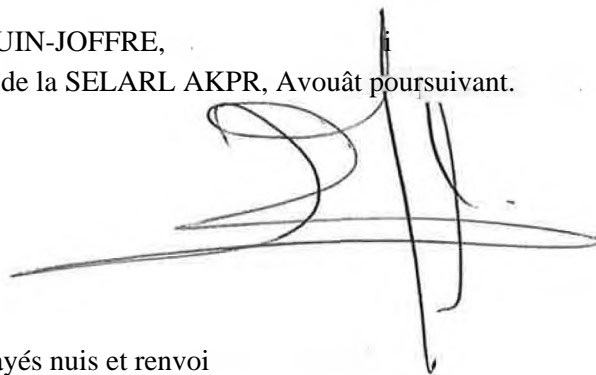
En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du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

ARTICLE 28 - MISE À PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente, soit 250.000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS) avec faculté de baisse de mise à prix d'un quart, puis d'un tiers, puis de la moitié à défaut d'enchères.

Fait à VINCENNES, le 19 septembre 2024

Par Maître Loren MAQUIN-JOFFRE,
agissant pour le compte de la SELARL AKPR, Avouât poursuivant.



Approuvé lignes mots rayés nuis et renvoi

20 è rôle M