

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 **PONTOISE** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

Un appartement en copropriété de trois pièces situées au 1, bis rue Poiriers à MONTMAGNY (95360) avec 3 emplacements de parkings.

DANS LE LOT DE VOLUME UN (1)

**Figurant au cadastre sous les références de sections :
AL 470 pour 5a 98 ca – AL 473 pour 3a 36 ca - AL 477 19a
17 ca – AL 479 pour 2a 52 ca – AL 764 pour 4a 47 ca – AL
766 pour 2a 58 ca, pour une contenance totale de 38a
08ca.**

**formant les lots numéros 208 -438- 441 - 5111 de la
copropriété**

SUR SAISIE IMMOBILIERE

Aux requête, poursuites et diligences de :

La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Brie Picardie,
Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de
crédit, inscrite au RCS AMIENS n° 487 625 436 dont le siège social est
500 rue Saint-Fuscien 80095 AMIENS CEDEX 3, prise en la personne
de son représentant légal domicilié audit siège et

Ayant pour avocat postulant Maître Pascal PIBAULT de la SCP
PMH & Associés, avocat au postulant Barreau du Val d'Oise
demeurant 22, rue Victor Hugo à PONTOISE (95300).
(cabinet@pmh-avocats.com).

lequel se constitue et occupera sur les présentes poursuites de
saisie et l'ensemble de ses suites.



PRET HABITAT n° 00000486162 :

Prêt Habitat n° 00000486162	Montant initial : 191.394,00 EUR	Echéance finale: 01/02/2040
Réalisé le 19/12/2016	Périodicité : MENSUELLE	Durée : 240 mois

Taux fixe : 1,30%

Mise en demeure valant déchéance du terme 12/10/2022

Echéances impayées à compter du 01/12/2021

Capital échu	7 236,80 €
Intérêts normaux	1 870,01 €
Intérêts de retard	4 165,62 €
SOUS TOTAL CREANCE ECHUE	13 272,43 €

Capital à échoir	168 655,51 €
Indemnité de défaillance (7% de 175.892,31 €)	12 312,46 €
SOUS TOTAL CREANCE A ECHOIR	180 967,97 €

Intérêts normaux calculés au taux contractuel du 13/10/2022 au 14/11/2022 sur un capital échu et à échoir de 175.892,31€	206,73 €
Intérêts normaux calculés au taux contractuel du 15/11/2022 au 31/03/2023 sur un capital échu et à échoir de 175.892,31€	858,26 €
Intérêts jusqu'au complet règlement	MÉMOIRE
Frais de procédure	MÉMOIRE

TOTAL, sauf mémoire, au 31/03/2023	195 305,39 €
---	---------------------

SOUS-TOTAL 1 SAUF MEMOIRE195.305,39 €

Sans préjudice de tous autres dus, droits, intérêts annuels postérieurs au 31/03/2023 au taux conventionnel de 1,30 % l'an calculé sur le capital restant dû de 175.892,31€ jusqu'à parfait paiement, actions, frais de mise à exécution et notamment le coût du commandement.



PRET HABITAT n° 00000486162 :

Prêt Habitat n° 00000486162	Montant initial : 191.394,00 EUR	Echéance finale: 01/02/2040
Réalisé le 19/12/2016	Périodicité : MENSUELLE	Durée : 240 mois

Taux fixe : 1,30%
Mise en demeure valant déchéance du terme 28/02/2023

Echéances impayées à compter du 01/12/2021

Capital échu	10 134,90 €
Intérêts normaux	2 596,15 €
Intérêts de retard	6 210,10 €
SOUS TOTAL CREANCE ECHUE	18 941,15 €

Capital à échoir	165 757,41 €
Indemnité de défaillance (7% de 175.892,31 €)	12 312,46 €
SOUS TOTAL CREANCE A ECHOIR	178 069,87 €

Intérêts normaux calculés au taux contractuel du 01/03/2023 au 31/03/2023 sur un capital échu et à échoir de 175.892,31€	194,20 €
Intérêts jusqu'au complet règlement	MÉMOIRE
Frais de procédure	MÉMOIRE
TOTAL, sauf mémoire, au 31/03/2023	197 205,22 €

SOUS-TOTAL 1, SAUF MEMOIRE 197.205,22 €

Sans préjudice de tous autres dus, droits, intérêts annuels postérieurs au 31/03/2023 au taux conventionnel de 1,30 % l'an calculé sur le capital restant dû de 175.892,31 € jusqu'à parfait paiement, actions, frais de mise à exécution et notamment le coût du présent commandement.

PRET HABITAT n° 00000486163 :

Prêt Habitat n° 00000486163	Montant initial : 20.000,00 EUR	Echéance finale: 01/01/2032
Réalisé le 11/01/2017	Périodicité : MENSUELLE	Durée : 180 mois

Taux fixe : 0,00%

Mise en demeure valant déchéance du terme 28/02/2023

Échéances impayées à compter du 01/01/2022

Capital échu	1 555,54 €
Intérêts normaux	0,00 €
Intérêts de retard	467,04 €
SOUS TOTAL CREANCE ECHUE	2 022,58 €

Capital à échoir	11 888,97 €
Indemnité de défaillance (7% de 13.444,51 €)	941,12 €
SOUS TOTAL CREANCE A ECHOIR	12 830,09 €

Intérêts jusqu'au complet règlement	MÉMOIRE
Frais de procédure	MÉMOIRE
TOTAL, sauf mémoire, au 31/03/2023	14 852,67 €

SOUS-TOTAL 2, SAUF MEMOIRE 14.852,67 €

TOTAL 1+2212.057,89 €

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement de payer valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

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

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

PUBLICATION DES COMMANDEMENTS IMMOBILIERS

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement immobilier, celui-ci a été publié au service de la publicité foncière de SAINT LEU 2,

Pour l'acte délivré à Mr AMRICHE, le 22/08/2023 (sages 9504P02)
Volume 2023 S 196.

Pour l'acte délivré à Mme ERSOY, le 22/08/2023 (sages 9504P02)
Volume 2023 S 197.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du procès-verbal de description dressé le **14/09/ 2023** par la SCP PLOUCHART et associés Commissaires de Justice ci-après reproduit.

COMMUNE de MONTMAGNY (95360)

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé " CAMPELIA" Situé 1, bis rue des Poiriers à MONTMAGNY (95360).

DANS LE LOT DE VOLUME UN (1)

Figurant au cadastre sous les références de sections : AL 470 pour 5a 98 ca – AL 473 pour 3a 36 ca - AL 477 19a 17 ca – AL 479 pour 2a 52 ca – AL 764 pour 4a 47 ca – AL 766 pour 2a 58 ca, pour une contenance totale de 38a 08ca.

Biens et droits immobiliers saisis au 1, bis rue Poiriers à MONTMAGNY (95) :

LOT NUMERO DEUX CENT HUIT (208)

Bâtiment B – au 2ème étage :

Un APPARTEMENT B204 de trois pièces principales comprenant: entrée, séjour, dégagement, trois chambres, salle de bains, wc.

Et les deux cent un dix millièmes (201/10000èmes) des parties communes générales.

Et les quatre vingt dix-huit / millième (98/1000ème) du bâtiment B

LOT NUMERO QUATRE CENT TRENTE HUIT (438)

Bâtiment P.

Un EMPLACEMENT DE PARKING numéro treize.

Et les treize/dix millièmes (13/10000èmes) des parties communes générales.

Et les quatorze/millième (14/1000ème) du bâtiment P.

LOT NUMERO QUATRE CENT QUARANTE ET UN (441)

Bâtiment P.

Un EMPLACEMENT DE PARKING numéro dix.

Et les treize/dix millièmes (13/10000èmes) des parties communes générales. Et les quatorze/millième (14/1000ème) du bâtiment P.

LOT NUMERO CINQ CENT ONZE (511)

Un EMPLACEMENT DE PARKING extérieur numéro quatre-vingt.

Et les neuf /dix millièmes (9/10000èmes) des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un acte descriptif de division en volumes établi suivant acte reçu par Maître SANSOT, notaire à Montmorency (95), le 12 juin 2009 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT LEU LA FORET (sages 9504P03) le 16/06/2009 Volume 2009 P numéro 2799.

Modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SANSOT, notaire à Montmorency (95), le 4 juillet 2013 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT LEU LA FORET (sages 9504P03) le 22/07/2014, volume 2014 P 4109, modifié selon acte du 1er août 2018 (9504P03) publié le 29/08/2018 Volume 2018 P5920 et selon rectificatifs du 28/09/2018 (9504P03) Volume 2018 P 6602 et du 28/09/2018 (9504P03) 2018 D 10833.

REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe SANSOT, Notaire à Montmorency (95) le 15 juin 2009 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de SAINT LEU LA FORET, le 8/07/2009, Volume 2009 P numéro 3207

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communauté et mitoyenneté, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à Madame ERSOY et à Monsieur AMRICHE selon acte acquisitif reçu par Maître Philippe SANSOT, Notaire à Montmorency (95) le 20 décembre 2016 dont une copie authentique a été publiée (Sages 9504P03) le 10/01/2017 Volume 2017 P 121.

INSCRIPTIONS

Le CREDIT AGRICOLE BRIE PICARDIE bénéficie d'une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle prise le 10/01/2017, (Sages 9504P03) Volume 2017 V numéro 48.

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

EXTRAIT CADASTRAL :

Lesdits biens sont inscrits à la matrice du rôle des contributions foncières de la Commune de **MONTMAGNY (95360)**

Ainsi qu'il résulte des extraits ci-annexés :

Propriétaire/Indivision
 2 CHE DES RINVALS 95130 FRANCONVILLE LA GARENNE MCRSTZ AMRICHE/YACINE
 Propriétaire/Indivision MCRST2 ERSOY/CANAN SEREN NECIRE
 2 CHE DES RINVALS 95130 FRANCONVILLE LA GARENNE

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES	IDENTIFICATION DU LOCAL	EVALUATION DU LOCAL
UN SECONDE N°PLAN PARTIE N° ADRESSE	CODE CHAUYE ORL VNI N°PORTE N°INVAR ÉTOILE ÉVALUATION F M	UN NATLOC CHAT RC COM IMPOSABLE COLL NAT UN FRACTION %EXO TX COEF TÈOM
AL 470	0673 B 01 00 51101 0673656D 427A	C H PK D 119
1B RUE DES POIRIERS 002 LOT 0000511 9/10000		
1B RUE DES POIRIERS 002 LOT 0000208 201/ 10000	0673 B 01 02 01001 0673655H 427A	C H PA 5M 2346
1B RUE DES POIRIERS 002 LOT 0000438 13/ 10000	0673 B 01 81 43801 0673658V 427A	C H PK D 139
1B RUE DES POIRIERS 002 LOT 0000441 13/ 10000	0673 B 01 81 44101 0673657Z 427A	C H PK D 139

REXO

0 EUR

REV IMPOSABLE 2743 EUR COM R IMP 2743 EUR

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES	EVALUATION
UN SECTION N°PLAN N°VOIRIE ADRESSE	REVENU CADASTRAL COLL NAT UN FRACTION RC %EXO CT LIVRE FONCIER
AL 470	REXO 0 EUR
1B RUE DES POIRIERS 002 LOT 0000441 13/ 10000	

REXO

0 EUR

REV IMPOSABLE 0 EUR COM R IMP 0 EUR

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 17/11/2022

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9504101105

SF2205304717

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 095				Commune : 427			MONTMAGNY			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AL	0473			LES PLANTES DES CHAMPS	0ha03a36ca					
AL	0477			RUE D EPINAY	0ha19a17ca					
AL	0479			RUE MARYSE BASTIE	0ha02a52ca					
AL	0764			82 RUE D EPINAY	0ha04a47ca					
AL	0766			LES PLANTES DES CHAMPS	0ha02a58ca					
AL	0470			LES PLANTES DES CHAMPS	0ha05a98ca					
AL	0473			LES PLANTES DES CHAMPS	0ha03a36ca					
AL	0477			RUE D EPINAY	0ha19a17ca					
AL	0479			RUE MARYSE BASTIE	0ha02a52ca					
AL	0764			82 RUE D EPINAY	0ha04a47ca					
AL	0766			LES PLANTES DES CHAMPS	0ha02a58ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



SF2205304717

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 095				Commune : 427			MONTMAGNY			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Confenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AL	0470	002	208	201/10000						
AL	0470	002	438	13/10000						
AL	0470	002	441	13/10000						
AL	0470	002	511	9/10000						


 The logo for WENCH features a stylized orange 'W' on the left, followed by the letters 'ENCH' in a large, grey, sans-serif font.


PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

Le procès-verbal de description du bien saisi a été dressé le **14 SEPTEMBRE 2023** par la SCP PLOUCHART et associés,
Commissaires de Justice associé à LOUVRES (95), ci-après annexé :

VENNCH

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : 1 Bis, Rue des Poiriers
2^{ème} étage
95360 MONTMAGNY**

**Type de bien : APPARTEMENT de 3 pièces principales,
avec trois places de stationnement.**

**SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON
Commissaires de Justice
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
etude@plouchartassocies.com**

EXPEDITION

SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Commissaires de Justice

Associés

25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES

Tel : 01 34 72 60 60

Fax : 01 34 72 68 18

CCP PARIS N° 626251 N

Email : etude@plouchartassocies.com

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE



L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

LE QUATORZE SEPTEMBRE

RÉFÉRENCE ÉTUDE
N° 50230535
CRCAM BRIE PICARDIE
/
AMRICHE – ERSOY
PVDM
ACTE500 Tiers

À LA DEMANDE DE :

LA CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE, Société Coopérative à Capital Variable, dont le siège social est 500, Rue Saint-Fuscien à AMIENS (80000), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Pascal PIBAULT, Avocat, 22, Rue Victor Hugo à PONTOISE (95300) ainsi qu'en mon Etude.

Je, Thierry PLOUCHART, Huissier de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART, Aurore SIA & Cécile GAUTRON, titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice près le Tribunal Judiciaire de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Me suis rendu ce jour 1 bis, Rue des Poiriers à MONTMAGNY (95360), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 20 Décembre 2016 par Maître Philippe SANSOT, Notaire Associé à MONTMORENCY (95160), prêt fut consenti par la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE au profit de Monsieur Yacine AMRICHE et Madame Canan ERSOY,
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire ou privilège de prêteur de deniers fut consenti sur le bien dont la désignation est la suivante, soit :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE A SAISIR

COMMUNE DE MONTMAGNY (95360)

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « CAMPÉLIA »
1 bis, rue des Poiriers à MONTMAGNY (95360)

- **LOT NUMÉRO DEUX CENT HUIT (208)** : bâtiment B, un appartement B204 de quatre pièces principales comprenant entrée, séjour, dégagement, trois chambres, salle de bain, W.C. ; et les 201/10 000^{ème} des parties communes générales et les 98/1 000^{ème} du bâtiment B.
- **LOT NUMÉRO QUATRE CENT TRENTE-HUIT (438)** : bâtiment P, un emplacement de parking n°13, et les 13/10 000^{ème} des parties communes générales et les 14/1 000^{ème} du bâtiment P.
- **LOT NUMÉRO QUATRE CENT QUARANTE ET UN (441)** : bâtiment P, un emplacement de parking n°10, et les 13/10 000^{ème} des parties communes générales et les 14/1 000^{ème} du bâtiment P.
- **LOT NUMÉRO CINQ CENT ONZE (511)** : un emplacement de parking extérieur n° 80, et les 9/10 000^{ème} des parties communes générales.

- Qu'en raison du non-paiement des échéances, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière de ces biens,



- Débarras aveugle à usage de rangement donnant sur l'entrée
- W.C. avec lave-mains
- Dégagement nuit
- Deux chambres partiellement sous pans de toiture
- Salle de bains avec baignoire et lavabo

Eau, électricité, chauffage électrique par convecteurs muraux.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 208 pour 201/10.000^{ème} des Parties Communes Générales.

II) DEUX EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VEHICULES, SITUES DANS PARKING COLLECTIF SOUS-TERRAIN :

Paraissant former les Lots n° 438 et 441 pour chacun 13/10.000^{ème} des Parties Communes Générales.



ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Entrée, débarras, dégagement nuit

Peinture au plafond et murs
Carrelage au sol

Pièce de séjour, cuisine à l'américaine,
Chambres

Peinture sur plafond et murs
Parquet au sol

W.C.

Peinture au plafond et peinture et
faïence murale
Carrelage au sol

Salle de bains

Peinture au plafond
Faïence murale
Carrelage au sol

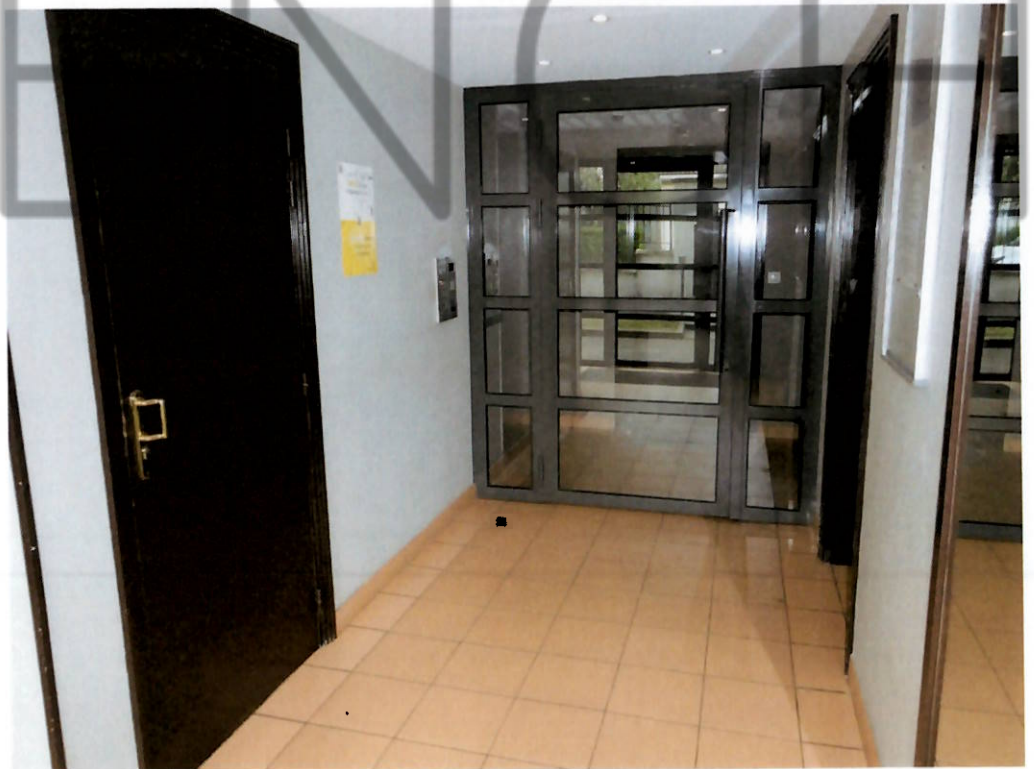
De façon générale, l'appartement présente un intérieur en bon état d'usage et d'entretien, avec des revêtements de plafonds, murs et sols assez récents et correctement entretenus.





WENCH















Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouvent annexés un exemplaire du contrat de location, l'Attestation de Surface Privative dressée sur 5 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

COÛT : trois cent soixante et un euros et quarante-sept centimes.

Nombre de pages : 14 (+ annexes)

Cout	
Sct	7,67
Emol	219,16
Art444-29	74,40
Tva	60,24
Total	361,47

Introduction

Background

Methodology

Results

Discussion

Conclusion

References

Appendix

Index

Table of Contents

Abstract

Summary

Key Words

Keywords

References

Appendix

Index

Table of Contents



1. Conditions particulières du contrat de bail

1.1. Objet du contrat

Tout ce qui est ci-dessous désigné constitue "le bien loué" ou "le logement" au sens du présent contrat. Le Locataire déclare bien connaître la chose louée pour l'avoir visitée préalablement aux présentes. Le Bailleur loue au Locataire, qui accepte, les locaux et équipements ci-après désignés et aux conditions suivantes : Un appartement (immeuble collectif), non-meublé et situé :

Adresse du local donné en location :

1 BIS RUE DES POIRIERS - 95360 MONTMAGNY
Bâtiment 1B, 2^{ème} étage, porte 204

Destination du local donné en location :

Le local donné en location est à usage d'habitation exclusivement.

Surface habitable du local donné en location :

Cette surface habitable s'élève à 68 mètres carrés.

Désignation des locaux :

Le bien comprend les pièces suivantes :

1 entrée, 1 cellier, 1 salle de bain, 1 cuisine, 1 toilette, 2 chambres à coucher, 1 living, 1 cagibi.

Dépendances dont le Locataire a la jouissance exclusive :

Le bien comprend les dépendances suivantes :

3 parkings (lot n° 438, 441, 511)

Cuisine

La cuisine comprend les équipements suivants :

des meubles de cuisine, un four, un réfrigérateur, un congélateur, des plaques de cuisson, une hotte.

Chaudière et compteurs

Le bien est équipé d'un système de production de chauffage individuel à l'électricité.

Le bien est équipé d'un système de production d'eau chaude sanitaire individuel à l'électricité.

Désignation des équipements privatifs :

Le bien est également équipé d'un ascenseur, sonnette, digicode, interphone, local vélo, local poubelle

Équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication:

Internet Haut Débit – ADSL

Internet Très Haut Débit - Fibre Optique

Autres parties et équipements à usage collectif

Le Preneur pourra bénéficier des équipements et services collectifs suivants :

Parking extérieur

Copropriété

Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire Bailleur est tenu de communiquer au Locataire, conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

Ce bien correspond aux lots de copropriété suivants :

Copropriété « 1 BIS RUE DES POIRIERS »

- Lot « 208 » représentant 201/10000
- Lot « 438 » représentant 13/10000
- Lot « 441 » représentant 13/10000
- Lot « 511 » représentant 9/10000

Le total de ces lots représente cumulativement 236/10000

Les extraits du règlement de copropriété sont annexés aux Présentes.

1.2. Destination des locaux

Le logement loué est destiné exclusivement à l'habitation principale du Locataire. Celui-ci ne pourra donc y exercer aucune activité professionnelle, même libérale ni en faire sa résidence secondaire.

1.3. Etat des lieux

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les parties lors de la remise et de la restitution des clés.

Il résulte de ce document :

- a) Que le logement loué répond aux divers critères de "décence" posés par le décret n° 2002- 120 du 30 janvier 2002 ;
- b) Qu'il est par ailleurs délivré en bon état d'usage et de réparations et que les équipements mentionnés au présent contrat sont en bon état de fonctionnement, comme l'exige l'article 6, a) de la loi du 6 juillet 1989, ce que reconnaît le Locataire ;
- c) Que le Bailleur a vérifié le bon fonctionnement du détecteur de fumée, en présence du Locataire, qui le reconnaît.

Conformément à l'article 3-2 de la loi du 6 juillet 1989, modifié par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, cet état des lieux comprend les relevés des index de tous les systèmes existants de comptage des consommations (eau, gaz, électricité, etc.).

1.4. Dossier de diagnostic technique

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 Article 3-3 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 218 Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au contrat de location lors de sa signature ou de son renouvellement et comprend :

- a) Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- b) Un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent 4° ainsi que les dates d'entrée en vigueur de l'obligation en fonction des enjeux liés aux différents types de logements, dans la limite de six ans à compter de la publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le dossier de

diagnostic technique est complété à chaque changement de locataire par l'état des risques naturels et technologiques.

Le dossier de diagnostic technique est communiqué au locataire par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative. Le propriétaire bailleur tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire.

1.4. Information concernant l'abonnement au fournisseur d'électricité

Le Bailleur donne au Locataire les informations sur l'éventuel contrat d'électricité en cours, ce que le Locataire reconnaît.

Le Locataire est également informé qu'il aura, le cas échéant, le libre choix d'opter pour un autre fournisseur d'électricité pratiquant les tarifs de marché. De même, il pourra opter pour un retour aux tarifs réglementés, conformément aux dispositions de l'article L. 337-7 du Code de l'énergie.

Si le Locataire choisissait de retourner aux tarifs réglementés d'électricité, ce choix s'imposerait au Bailleur sans que celui-ci ne puisse s'y opposer. Le Locataire s'engage cependant à en informer le Bailleur dans les quinze jours du changement par lettre recommandée avec accusé de réception.

1.5. Durée du bail

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 3 années qui commence à courir le 01/03/2020 et prend fin le 28/02/2023, sans possibilité aucune pour le Bailleur de résilier le contrat en cours de location, sauf application de la clause résolutoire (article 10 de la loi de 1989).

1.6. Loyer

Montant initial

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel hors charges de 916.81 EUR (neuf cent seize Euros, quatre-vingt-un centimes), qui sera payable d'avance (paiement à échoir), le 6 de chaque mois au Bailleur ou à son mandataire, le paiement du premier loyer devant avoir lieu lors de la remise des clefs au Locataire au prorata du temps d'occupation.

Zones soumises au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation

Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation.

Révision du loyer

L'indice de référence de départ est celui du 1er trimestre 2020. Le loyer ci-dessus stipulé sera révisé chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et à partir du moment où le Bailleur aura manifesté sa volonté d'appliquer la révision du loyer dans l'année suivant sa date de prise d'effet conformément à l'article 17-1 de la loi de 1989.

1.7. Charges

Montant réel

Les charges récupérables feront l'objet de provisions périodiques payables en même temps que le loyer et d'une régularisation annuelle. Le paiement de la première provision aura lieu lors de la remise des clefs au locataire, au prorata du temps d'occupation.

La provision périodique est fixée actuellement à **183,19 EUR** (cent quatre-vingt-trois Euros, dix-neuf centimes). Le montant de la provision pourra être modifié au cours de la location. Toute modification notifiée au Locataire devra être accompagnée de la communication des résultats arrêtés lors de la précédente régularisation annuelle et d'un budget prévisionnel.

Lo loyer s'élève à 1.100,00 € CC

1.8. Paiement du loyer et des charges

Lieu de paiement

Tous paiements auront lieu au domicile du Bailleur.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du Bailleur notifiée au Locataire un mois avant l'échéance. Le paiement aura lieu par: virement bancaire.

Quittances et reçus

Lorsque le Locataire en fera la demande, le Bailleur ou son mandataire seront tenus de lui transmettre une **quittance gratuitement**. La quittance portera le détail des sommes versées par le Locataire en distinguant le loyer et les charges et le cas échéant la Contribution au partage de l'économie de charges (voir section charges). Aucun frais lié à la gestion de l'avis d'échéance ou de la quittance ne pourra être facturé au Locataire.

Le Locataire donne son accord pour la transmission dématérialisée de la quittance par le Bailleur à (aux) l'adresse(s) e-mail précisée(s) dans le contrat de bail. Dans tous les cas où le Locataire effectuera un paiement partiel, le Bailleur sera tenu de lui délivrer un reçu.

1.9. Dépôt de garantie

Le Locataire a, à l'instant même, versé directement au Bailleur qui le reconnaît, la somme de **932,10 EUR** (neuf cent trente-deux Euros, dix centimes), correspondant à 1 mois de loyer hors charges, à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses du présent contrat.

1.10. Cautionnement des dettes locatives

Le Bailleur déclare accepter la caution fournie par le Locataire, devant garantir le paiement des sommes dont il serait débiteur en cas de défaillance de sa part.

1.11. Travaux et réparations d'amélioration et de mise en conformité

Le Bailleur déclare ne pas avoir effectué de travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement du bail qui devraient être indiqués au contrat de bail afin de justifier une réévaluation de loyer.

1.12. Les pièces annexes du bail

Sont annexés au présent contrat :

1. La notice d'information définie par l'arrêté du 29 mai 2015
2. Le dossier de diagnostic technique prévu par l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 contenant un diagnostic de performance énergétique établi par un diagnostiqueur certifié
3. Copie des extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties communes et privatives et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges
4. L'état des lieux ;

1.13. Clause de solidarité

Modalités particulières des obligations en cas de pluralité de locataires : en cas de colocation, c'est à dire de la location d'un même logement par plusieurs locataires, constituant leur résidence principale et formalisée par la conclusion d'un contrat unique ou de plusieurs contrats entre les locataires et le bailleur, les locataires sont tenus conjointement, solidairement et indivisiblement à l'égard du bailleur au paiement des loyers, charges et accessoires dus en application du présent bail. La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prennent fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figure au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteint au plus tard à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

1.14. Clause résolutoire

Modalités de résiliation de plein droit du contrat :

Le bail sera résilié de plein droit en cas d'inexécution des obligations du locataire, soit en cas de défaut de paiement des loyers et des charges locatives au terme convenu, de non-versement du dépôt de garantie, de défaut d'assurance du locataire contre les risques locatifs, de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée rendue au profit d'un tiers.

Le bailleur devra assigner le locataire devant le tribunal pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire et la résiliation de plein droit du bail. Lorsque le bailleur souhaite mettre en œuvre la clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers et des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie, il doit préalablement faire signifier au locataire, par acte d'huissier, un commandement de payer, qui doit mentionner certaines informations et notamment la faculté pour le locataire de saisir le fonds de solidarité pour le logement.

De plus, pour les bailleurs personnes physiques ou les sociétés immobilières familiales, le commandement de payer doit être signalé par l'huissier à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives dès lors que l'un des seuils relatifs au montant et à l'ancienneté de la dette, fixé par arrêté préfectoral, est atteint.

Le locataire peut, à compter de la réception du commandement, régler sa dette, saisir le juge d'instance pour demander des délais de paiement, voire demander ponctuellement une aide financière à un fonds de solidarité pour le logement. Si le locataire ne s'est pas acquitté des sommes dues dans les deux mois suivant la signification, le bailleur peut alors assigner le locataire en justice pour faire constater la résiliation de plein droit du bail. En cas de défaut d'assurance, le bailleur ne peut assigner en justice le locataire pour faire constater l'acquisition de la clause résolutoire qu'après un délai d'un mois après un commandement demeuré infructueux.





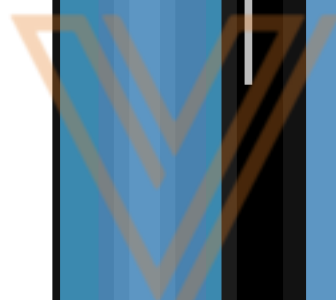


FINC 401

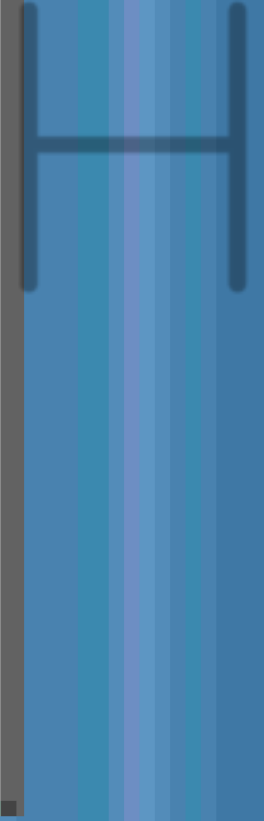
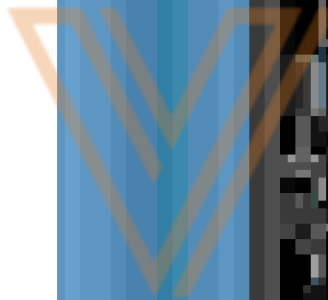
DATE	DESCRIPTION	AMOUNT	BALANCE
1/1/11	OPENING BALANCE	1000.00	1000.00
1/15/11	PAYROLL	500.00	500.00
1/31/11	RENT	200.00	300.00
2/15/11	UTILITIES	100.00	200.00
2/28/11	SALES	1000.00	1200.00
3/15/11	PAYROLL	500.00	700.00
3/31/11	RENT	200.00	500.00
4/15/11	UTILITIES	100.00	400.00
4/30/11	SALES	1000.00	1400.00
5/15/11	PAYROLL	500.00	900.00
5/31/11	RENT	200.00	700.00
6/15/11	UTILITIES	100.00	600.00
6/30/11	SALES	1000.00	1600.00
7/15/11	PAYROLL	500.00	1100.00
7/31/11	RENT	200.00	900.00
8/15/11	UTILITIES	100.00	800.00
8/31/11	SALES	1000.00	1800.00
9/15/11	PAYROLL	500.00	1300.00
9/30/11	RENT	200.00	1100.00
10/15/11	UTILITIES	100.00	1000.00
10/31/11	SALES	1000.00	2000.00
11/15/11	PAYROLL	500.00	1500.00
11/30/11	RENT	200.00	1300.00
12/15/11	UTILITIES	100.00	1200.00
12/31/11	SALES	1000.00	2200.00



VENCH



WENTH



CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{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 ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – 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 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 ayant 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 Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – 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 AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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 1^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

55.000 € (cinquante cinq mille euros)

Fait et rédigé par Maître Pascal PIBAULT, Avocat au
Bureau du Val d'Oise
A Pontoise