

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

## SUR SAISIE IMMOBILIERE EN DEUX LOTS

### PREMIER LOT DE LA VENTE :

**Les lots de copropriété numérotés 157 et 204 dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "Résidence Les Choux Q.R.S.T" situé sur la commune de CRÉTEIL (94000) - 9 à 11 Boulevard Pablo Picasso et Allée Pierre Puget, cadastré section BG n°50, lieudit "1 Allée Pierre Puget"**

### DEUXIEME LOT DE LA VENTE :

**Le lot de copropriété numéroté 92 dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "BOXES COURONNE B7" situé sur la commune de CRÉTEIL (94000) - Allée Pierre Puget, cadastré section BG n°371, lieudit "9 boulevard Pablo Picasso",**

### AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DES :

**1/ Syndicat des copropriétaires de la Résidence "LES CHOUX Q.R.S.T.",** sise 9 à 11 Boulevard Pablo Picasso et Allée Pierre Puget à CRETEIL (94000), représenté par son syndic en exercice, le Cabinet COFEGI GESTION, Administrateur de biens, société par actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 304 367 568, dont le siège est situé à CHARENTON-LE-PONT (94220) - 52 Quai des Carrières, prise en la personne de son représentant légal

**2/ Syndicat des copropriétaires de la Résidence « BOXES COURONNE B7 »** sise 7 Boulevard Pablo Picasso à CRETEIL (94000), représenté par son syndic en exercice, le Cabinet COFEGI GESTION, Administrateur de biens, société par actions immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro 304 367 568, dont le siège est situé à CHARENTON-LE-PONT (94220) - 52 Quai des Carrières, prise en la personne de son représentant légal,

Ayant pour avocat **Maître Loren MAQUIN-JOFFRE, membre de la SELARL AKPR**, société d'avocats inscrite au Barreau du Val-de-Marne, dont le siège social est situé 14 rue Lejemptel 94300 VINCENNES - Tél. : 01 43 74 74 94 - Email : [maquin@akpr.com](mailto:maquin@akpr.com) - Toque : PC 112, laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

è rôle

## **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

### **EN VERTU ET POUR L'EXECUTION :**

- de la copie exécutoire d'un jugement rendu le 1<sup>er</sup> février 2024 par le Tribunal de Proximité de SAINT MAUR DES FOSSÉS, signifié le 23 février 2024 à Monsieur [REDACTED] le 26 février 2024 à Monsieur [REDACTED] et le [REDACTED] Madame [REDACTED], et aujourd'hui définitif selon certificat délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de PARIS le 22 avril 2024 ;
- des décisions numérotées 27 à 29 de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence "LES CHOUX Q.R.S.T." à CRÉTEIL réunie le 14 mars 2023,
- des décisions numérotées 14 à 16 de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence "BOXES COURONNE B7" à CRÉTEIL réunie le 8 avril 2024,

VENCH

D'avoir, dans les 8 jours pour tout délai, à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié,

La somme la somme totale de **HUIT MILLE SEPT CENT TROIS EUROS ET QUATRE VINGT DIX HUIT CENTIMES (8.703,98 Euros), sauf mémoires**, se décomposant comme suit :

**1 - Au Syndicat des copropriétaires "LES CHOUX Q.R.S.T."**

La somme de **SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS ET SEIZE CENTIMES (7.298,16 Euros), sauf mémoires**, se décomposant comme suit :

Au titre des charges de copropriété impayées, appel du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 inclus, soit la somme de € 6.029,55

Intérêts au taux légal à compter du 02/06/2023, majorés à compter du 28 avril 2024, et arrêtés au 30 juin 2024, soit la somme de € 342,04

Intérêts au taux légal majoré postérieurs au 30 juin 2024, avec capitalisation, jusqu'à parfait paiement € MEMOIRE

A titre de dommages et intérêts, la somme de € 100,00

Intérêts au taux légal à compter du 1<sup>er</sup> février 2024, majorés à compter du 28 avril 2024, et arrêtés au 30 juin 2024, soit la somme de € 2,95

Intérêts au taux légal majoré postérieurs 30 juin 2024, jusqu'à parfait paiement € MEMOIRE

Au titre de l'article 700, la somme de € 800,00

Intérêts au taux légal à compter du 1<sup>er</sup> février 2024, majorés à compter du 28 avril 2024, et arrêtés au 30 juin 2024, soit la somme de € 23,62

Intérêts au taux légal majoré postérieurs 30 juin 2024, jusqu'à parfait paiement € MEMOIRE

<b>TOTAL 1 SAUF MEMOIRES</b>	€	<b>7.298,16</b>
------------------------------	---	-----------------

## **2 - Au Syndicat des copropriétaires "BOXES COURONNE B7"**

La somme de **QUATRE CENT NEUF EUROS ET QUINZE CENTIMES (409,15 Euros)**, sauf **mémoires**, se décomposant comme suit :

Au titre des charges de copropriété impayées, appel du 1<sup>er</sup> trimestre 2023 inclus, soit la somme de € 290,15

Intérêts au taux légal à compter du 02/06/2023,  
majorés à compter du 28 avril 2024, et arrêtés au 30 juin 2024,  
soit la somme de € 16,45

Intérêts au taux légal majoré postérieurs au 30 juin 2024, avec capitalisation, jusqu'à parfait paiement      €      MEMOIRE

A titre de dommages et intérêts, la somme de € 100,00

Intérêts au taux légal à compter du 1<sup>er</sup> février 2024, majorés à compter du 28 avril 2024, et arrêtés au 30 juin 2024, soit la somme de **€ 2,95**

**TOTAL 2 SAUF MEMOIRES**      **€**      **409,15**

### **3 - Au titre des dépens pour le SPC LES CHOUX Q.R.S.T et le SPC BOXES COURONNE B7 à CRETEIL**

La somme de **NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS ET VINGT SEPT CENTIMES (996,27 Euros)**, se décomposant comme suit :

. Frais signification assignation (avril/mai 2023)	€	194,84
. Frais signification assignation (juin 2023)	€	224,84
. Frais signification conclusions actualisation de créance	€	290,66
. Frais signification jugement	€	251,93
. Droit de plaidoirie	€	13,00
. Frais inscription hypothèque légale	€	21,00

**TOTAL 3** € **996,27**

Le coût du présent commandement **€ MÉMOIRE**

**TOTAL GÉNÉRAL SAUF MÉMOIRES** € **8.703,98**  
**(total 1 + total 2+ total 3)**

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dûs, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement 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, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière du Val de Marne pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

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

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière du Val de Marne le 13 septembre 2024 sous la référence 9404P02 Volume 2024 S n°00183.

**DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER  
DONT DÉPENDENT LES BIENS SAISIES**

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière sus-énoncé.

**1<sup>er</sup> LOT DE LA VENTE :**

**Sur la commune de CRÉTEIL (94000), dans un ensemble immobilier dénommé Résidence Les Choux Q.R.S.T" situé 9 à 11 Boulevard Pablo Picasso et Allée Pierre Puget, cadastré section BG n°50, lieu dit "l Allée Pierre Puget", pour une contenance de 33 ares 30 centiares.**

**OBSERVATION :**

Lesdits lots sont décrits à l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 1<sup>er</sup> février 1974, déposé au rang des minutes de Maître FOLIAN, Notaire à PARIS, aux termes d'un acte en date du 1<sup>er</sup> février 1974, publié au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des Hypothèques de CRÉTEIL le 18 avril 1974 sous la référence de volume 1414 n°4.

**2ème LOT DE LA VENTE :**

**Sur la commune de CRÉTEIL (94000), dans un ensemble immobilier dénommé "BOXES COURONNE B7" situé Allée Pierre Puget, cadastré section BG n°371, lieudit "9 boulevard Pablo Picasso", pour une contenance de 44 ares 18 centiares :**

**OBSERVATION :**

Ledit lot est décrit à l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 28 mars 1974, déposé au rang des minutes de Maître FOUAN, Notaire à PARIS, aux termes d'un acte en date du 28 mars 1974, publié au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des Hypothèques de CRÉTEIL le 22 avril 1974 sous la référence de volume 1421 n°3.

Ces règlements de copropriété devront être observés 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.

**DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS**

**1<sup>er</sup> LOT DE LA VENTE :**

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

**LOT CENT CINQUANTE SEPT (157)**

Un appartement situé au 13<sup>ème</sup> étage du bâtiment S, escalier unique, troisième porte à gauche de l'escalier, comprenant : entrée, cuisine, trois pièces principales, salle d'eau, water-closets, rangements, dégagements, balcon,

Et les 66/13.200<sup>èmes</sup> de la propriété du sol.

à rôle

#### **LOT DEUX CENT QUATRE (204)**

Une cave située au rez-de-chaussée bas du bâtiment S portant le numéro 112 du plan.

Et les 2/13.200èmes de la propriété du sol.

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

#### **2ème LOT DE LA VENTE :**

#### **LOT QUATRE VINGT DOUZE (92)**

Un box situé dans le garage B7 d'un seul niveau sur terre-plein, portant le numéro 93 au plan,

Et les 10/1.570èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

\* \* \*  
\*

Selon acte en date du 12 septembre 2024, Maître Fabien JOUTOTTE de la SCP MARTINEZ, Commissaire de justice susnommé et domicilié, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente, ci-après annexé, et duquel il résulte qu'ils sont à ce jour constitués comme suit :

**1<sup>er</sup> LOT DE LA VENTE :**

**UN APPARTEMENT** portant le numéro 1333 situé au 13<sup>ème</sup> étage du bâtiment S, escalier unique, troisième porte à gauche de l'escalier comprenant :

- Entrée prolongeant sur un couloir avec placards aménagés,
- Pièce à vivre avec porte-fenêtre donnant sur un balcon,
- Cuisine avec porte-fenêtre donnant sur le même balcon que la pièce à vivre,
- 1<sup>ère</sup> porte à gauche du couloir, WC
- 2<sup>ème</sup> porte à gauche du couloir, salle de bain
- Deux chambres au fond à droite donnant sur un balcon commun

D'une superficie totale de 76,51 m<sup>2</sup> et d'une superficie loi carrez de 60,03 m<sup>2</sup>.

**UNE CAVE** située au rez-de-chaussée bas du bâtiment S portant le numéro 112.

**2<sup>ème</sup> LOT DE LA VENTE:**

**UN BOX** situé dans le garage B7 d'un seul niveau sur terre-plein portant le numéro 93.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Conformément à l'article L. 271-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier de diagnostics techniques établi par la société ARIANE ENVIRONNEMENT en date du 12 septembre 2024, lequel comprend :

- le certificat de superficie de la partie privative,
- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- l'état du bâtiment relatif à la présence de termites,
- le Diagnostic de Performance Énergétique,
- l'état de l'installation intérieure de gaz,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- l'état des risques et pollutions.

## RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente, une copie des certificats d'urbanisme de simple information délivrés par la Mairie de CRETEIL le 10 octobre 2024.

## SYNDIC

Le syndic actuel des deux copropriétés est la société COFEGI GESTION située à CHARENTON LE PONT (94220) - 52 Quai des Carrières.

### 1<sup>ER</sup> LOT DE LA VENTE :

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente, les documents transmis par le Syndic, savoir :

- le questionnaire préalable à la vente,
- la fiche synthétique de la copropriété,
- le carnet d'entretien de la copropriété,
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 15 mars 2022,
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 14 mars 2023,
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 12 mars 2024,
- le procès-verbal de l'assemblée générale -2ème lecture - du 23 mai 2024.

### 2<sup>ÈME</sup> LOT DE LA VENTE :

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente, les documents transmis par le Syndic, savoir :

- le questionnaire préalable à la vente,
- la fiche synthétique de la copropriété,
- le carnet d'entretien de la copropriété,
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 22 mars 2022,
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 13 décembre 2022,
- le procès-verbal de l'assemblée générale -2ème lecture - du 6 février 2023,
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 8 avril 2024.

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.

## ORIGINE ANTERIEURE

> Du chef de Mr et Madame [REDACTED] :

Antérieurement, lesdits biens et droits immobiliers dépendaient de la communauté de biens existant entre Monsieur Yves [REDACTED] et Madame Odile CAPELLE, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite conjointement, au cours et pour le compte de ladite communauté de la société « SOCIETE LOGEMENT ET PATRIMOINE SLP » suivant acte reçu par Maître GILLES, Notaire, le 29 janvier 1982, moyennant le prix principal de 352.590 francs.

Une expédition dudit acte a été publiée au 1<sup>er</sup> Bureau de la Conservation des Hypothèques de CRETEIL le 11 mars 1982 sous la référence de Volume 5019 n°ll.

Telle est l'origine de propriété qui a pu être dressée par l'avocat poursuivant sur la base des documents dont il a pu avoir communication.

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.

\* \* \*

Toutes les indications figurant au présent cahier des conditions de vente ont été réunies par l'avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer et des notes ou documents en lesquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs ou inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits du vendeur, de vérifier tous autres éléments qui lui paraîtront utiles.

## CONDITIONS DE VENTE

### CHAPITRE 1<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1<sup>ER</sup> - 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.

À 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 ABOUNEMENTS 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 : ENCHÈRES

### ARTICLE 8- RECEPTION DES ENCHÈRES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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

### ARTICLE 9- GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## ARTICLE 10- SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de 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 surenchériseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. À 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 ENCHÈRES

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'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

### CHAPITRE III : VENTE

#### **ARTICLE 12-TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ**

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

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

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

#### **ARTICLE 13- DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 15- VENTE FORCÉE**

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 16- PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES 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 COACQUÉREURS**

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

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19- DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

- a) de le publier au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

é rôle

- 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.

À 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.

À 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 JOUSSANCE

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

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

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

#### ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

#### ARTICLE 22-TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

#### ARTICLE 23- PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

#### ARTICLE 24- PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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- ÉLECTION 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 SPÉCIFIQUES**

#### **ARTICLE 27- IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

#### ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

#### ARTICLE 29 - MISE A PRIX

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

1<sup>er</sup> LOT DE LA VENTE : 30.000 €(TRENTE MILLE EUROS)

2<sup>ème</sup> LOT DE LA VENTE : 5.000 €(CINQ MILLE EUROS)

Fait et rédigé à Vincennes, le

Par **Maître Loren MAQUIN-JOFFRE, membre de la SELARL AKPR**  
Avocat poursuivant

Approuve lignes mots rayés nus et renvoi.

é rôle