

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES - séant ladite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

## SUR SAISIE-IMMOBILIERE

### EN UN SEUL LOI :

Les biens et droits immobiliers sis à  
GIF-SUR- YVETTE (91190)  
171 avenue du Général Leclerc

Dans le bâtiment A, premier étage, troisième porte à droite en sortant de l'ascenseur, un appartement avec balcon comprenant une entrée, un couloir, un séjour donnant accès à un balcon, un bureau, une chambre, une salle de bain, un cabinet de toilettes, une cuisine ( lot de copropriété n°5) outre une cave portant le numéro 7 située au rez-de-chaussée dans le bâtiment A (lot de copropriété n°89), un emplacement de parking portant le numéro 23 (lot de copropriété 187).

### AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

Syndicat des Copropriétaires Résidence Les Jardins de Courcelles sise 171 avenue du Général Leclerc 91190 GIF-SUR-YVETTE représenté par son SYNDIC en exercice le Cabinet Etude et Gestion Immobilière ci-après EGIM, administrateur de biens, société par actions simplifiée au capital de 38.493,25 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 702.046.350 ayant son siège social sis 7 rue Mariotte 75017 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

### Avant pour avocat constitué :

La SCP FLOQUE T GARET NOACHOVITCH  
Société inter-barreaux Paris-Essonne  
Prise en la personne de Maître Thierry FLOQUET  
Avocat au Barreau de l'Essonne  
4 Boulevard de l'Europe - Valéry Giscard d'Estaing  
91 000 EVRY-COURCOURONNES

lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

### Ayant pour avocat plaidant :

Maître Nicolas GUERRIER  
Membre de la SCP Nicolas GUERRIER & Alain de LANGLE  
Avocat au Barreau de Paris.  
57 rue de Passy - 75016 PARIS  
Mail : [nicolas.guerrier@guerrierdelangle.com](mailto:nicolas.guerrier@guerrierdelangle.com)  
TOQUE P 208

# ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal de proximité de PALAISEAU le 3 mars 2020 et signifié le 13 mars 2020 par la SELARL CD JURIS. Commissaires de Justice à EPINAY-SOUS-SENART, devenu définitif.
- De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal de proximité de PALAISEAU le 14 décembre 2021 et signifié le 22 décembre 2021 par la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice à EPINAY-SOUS-SENART, devenu définitif.
- De la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire d'EVRY - COURCOURONNES le 7 septembre 2023 et signifié le 22 septembre 2023 par la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice à EPINAY-SOUS-SENART. devenu définitif
- Des résolutions 16, 17 et 18 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 mai 2024 ayant habilité le Syndic à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur [REDACTED] sur les lots 5, 89 et 187 lui appartenant dans ladite copropriété.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a fait signifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

[REDACTED] J [REDACTED]  
[REDACTED]ataire, agent administratif, demeurant  
Résidence Les Jardins de Courcelles 171 avenue du Général Leclerc 91 190 GIF-SU R-Y VETTE (Bâtiment A- 1er étage - BL 19) par exploit de SELARL COJUSTICE, Commissaires de Justice à LONGJUMEAU, en date du 25 septembre 2024

Acte délivré selon les dispositions des articles 656 et 658 du Code de procédure civile.

## PARTIE SAISIE

D'avoir immédiatement 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 totale de :

VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS et QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES (22.475,89 €)

en vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 3 mars 2020 par le Tribunal de proximité de PALAISEAU signifié le 13 mars 2020, du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 14 décembre 2021 par le Tribunal de proximité de PALAISEAU signifié le 22 décembre 2021 et du jugement réputé contradictoire et rendu en dernier ressort le 7 septembre 2023 par le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES signifié le 22 septembre 2023, devenus définitifs ci-dessus relatés

20 Rde

selon décompte arrêté au 15 septembre 2024, s'établissant de la façon suivante :

I - En vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 3 mars 2020 par le Tribunal de proximité de PALAISEAU :

1°) Au titre des charges de copropriété, travaux et cotisation fonds travaux ALUR impayées arrêtées au 19 novembre 2019 - appel 1/4 provisions spéciales inclus Intérêts au taux légal à compter du 20 novembre 2018 sur la somme de 4.827,45 € avec capitalisation des intérêts	7 337,10 €
0,88 % du 20.11.2018 au 31.12.2018	4,89 €
0,86 % du 01.01.2019 au 30.06.2019	20,59 €
0,87 % du 01.07.2019 au 19.11.2019	16,34 €
0,87 % du 20.11.2019 au 31.12.2019 sur la somme de 4.869,27 €	4,87 €
0,87 % du 01.01.2020 au 14.05.2020	15,63 €
5,87 % du 15.05.2020 au 30.06.2020	36,70 €
5,84 % du 01.07.2020 au 06.10.2020	76,14 €
Règlement du 6 octobre 2020	-5 002,61 €
Intérêts au taux légal à compter du 13 mars 2020 sur la somme de 2.509,65 €	
0,87 % du 13.03.2020 au 14.05.2020	3,76 €
5,87 % du 15.05.2020 au 30.06.2020	18,92 €
5,84 % du 01.07.2020 au 06.10.2020	39,24 €
Solde du règlement du 6 octobre 2020	-1 025,39 €
5,84 % du 07.10.2020 au 31.12.2020 sur la somme de 1.546,18 €	21,22 €
5,79 % du 01.01.2021 au 26.02.2021	13,98 €
Règlement du 26 février 2021	-510,00 €
5,79 % du 27.02.2021 au 04.06.2021 sur la somme de 1.071,38 €	16,66 €
Règlement du 4 juin 2021	-1 088,04 €
2°) Au titre des frais de recouvrement	924,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 13 mars 2020	
0,87 % du 13.03.2020 au 14.05.2020	1,38 €
5,87 % du 15.05.2020 au 30.06.2020	6,97 €
5,84 % du 01.07.2020 au 31.12.2020	27,13 €
5,79 % du 01.01.2021 au 04.06.2021	22,72 €
Solde du règlement du 4 juin 2021	-982,20 €
3°) Au titre des dommages et intérêts	100,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 3 mars 2020	
0,87 % du 03.03.2020 au 14.05.2020	0,17 €
5,87 % du 15.05.2020 au 30.06.2020	0,75 €
5,84 % du 01.07.2020 au 31.12.2020	2,94 €
5,79 % du 01.01.2021 au 04.06.2021	2,46 €
Solde du règlement du 4 juin 2021	-106,32 €
4°) Au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	500,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 3 mars 2020	
0,87 % du 03.03.2020 au 14.05.2020	0,87 €
5,87 % du 15.05.2020 au 30.06.2020	3,77 €
5,84 % du 01.07.2020 au 31.12.2020	14,68 €
5,79 % du 01.01.2021 au 04.06.2021	12,29 €
Solde du règlement du 4 juin 2021	-29,88 €
5,79 % du 05.06.2021 au 30.06.2021	2,06 €
5,76 % du 01.07.2021 au 31.12.2021	14,52 €
5,76 % du 01.01.2022 au 30.06.2022	14,28 €
5,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	14,54 €
7,06 % du 01.01.2023 au 30.06.2023	17,50 €
9,22 % du 01.07.2023 au 26.10.2023	14,90 €
Règlement du 26 octobre 2023	-69,34 €
9,22 % du 27.10.2023 au 31.12.2023	8,34 €
10,07 % du 01.01.2024 au 30.06.2024	25,04 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	10,43 €
5°) Au titre des dépens	346,40 €
Soit un TOTAL au 15 septembre 2024	900,40 €

II - En vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 14 décembre 2021 par le Tribunal de proximité de PALAISEAU :

1°) Au titre des charges de copropriété impayées pour la période du 1er janvier 2020 au 1er avril 2021	4 680,96 €
Intérêts au taux légal à compter du 7 mai 2021 avec capitalisation des intérêts	
0,79 % du 07.05.2021 au 30.06.2021	5,57 €
0,76 % du 01.07.2021 au 31.12.2021	17,93 €
0,76 % du 01.01.2022 au 23.02.2022	5,26 €
5,76 % du 24.02.2022 au 06.05.2022	53,19 €
5,76 % du 07.05.2022 au 30.06.2022 sur la somme de 4.762,91 €	41,34 €
5,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	138,54 €
7,06 % du 01.01.2023 au 06.05.2023	116,08 €
7,06 % du 07.05.2023 au 30.06.2023 sur la somme de 5.058,87 €	53,52 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	235,13 €
10,07 % du 01.01.2024 au 06.05.2024	176,77 €
10,07 % du 07.05.2024 au 30.06.2024 sur la somme de 5.524,59 €	83,60 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	115,30 €
2°) Au titre des frais de recouvrement	618,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 7 mai 2021 avec capitalisation des intérêts	
0,79 % du 07.05.2021 au 30.06.2021	0,74 €
0,76 % du 01.07.2021 au 31.12.2021	2,37 €
0,76 % du 01.01.2022 au 23.02.2022	0,69 €
5,76 % du 24.02.2022 au 06.05.2022	7,02 €
5,76 % du 07.05.2022 au 30.06.2022 sur la somme de 628,82 €	5,46 €
5,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	18,29 €
7,06 % du 01.01.2023 au 06.05.2023	15,33 €
7,06 % du 07.05.2023 au 30.06.2023 sur la somme de 667,90 €	7,11 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	31,04 €
10,07 % du 01.01.2024 au 06.05.2024	23,34 €
10,07 % du 07.05.2024 au 30.06.2024 sur la somme de 729,39 €	11,04 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	15,22 €
3°) Au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	800,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 14 décembre 2021	
0,76 % du 14.12.2021 au 31.12.2021	0,30 €
0,76 % du 01.01.2022 au 23.02.2022	0,90 €
5,76 % du 24.02.2022 au 30.06.2022	16,03 €
5,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	23,27 €
7,06 % du 01.01.2023 au 30.06.2023	28,01 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	37,18 €
10,07 % du 01.01.2024 au 30.06.2024	40,06 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	16,70 €
4°) Au titre des dépens	870,30 €
Soit un TOTAL au 15 septembre 2024	8 311,89 €

111 - En vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 7 septembre 2023 par le Tribunal Judiciaire d'EVRY - COURCOURONNES :

1°) Au titre des charges impayées pour la période du 4 mai 2021 au 1er janvier 2023 appel provisionnel et fonds travaux ALUR inclus	9 180,80 €
Intérêts au taux légal à compter du 3 janvier 2023 avec capitalisation des intérêts,	
2,06 % du 13.01.2023 au 30.06.2023	87,57 €
4,22 % du 01.07.2023 au 23.11.2023	154,97 €
9,22 % du 24.11.2023 au 31.12.2023	88,13 €
10,07 % du 24.11.2023 au 12.01.2024	30,31 €
10,07 % du 13.01.2024 au 30.06.2024 sur la somme de 9,541,78 €	446,30 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	199,14 €
2°) Au titre des dommages et intérêts	900,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 7 septembre 2023	
4,22 % du 07.09.2023 au 23.11.2023	8,12 €
9,22 % du 24.11.2023 au 31.12.2023	8,64 €
10,07 % du 01.01.2024 au 30.06.2024	45,07 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	18,78 €
3°) Au titre des frais de recouvrement	328,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 7 septembre 2023	
4,22 % du 07.09.2023 au 23.11.2023	2,96 €
9,22 % du 24.11.2023 au 31.12.2023	3,15 €
10,07 % du 01.01.2024 au 30.06.2024	16,42 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	6,85 €
4°) Au titre de l'article 700 du Code de procédure civile	1 200,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 7 septembre 2023	
4,22 % du 07.09.2023 au 23.11.2023	10,82 €
9,22 % du 24.11.2023 au 31.12.2023	11,52 €
10,07 % du 01.01.2024 au 30.06.2024	60,09 €
9,92 % du 01.07.2024 au 15.09.2024	25,04 €
5°) Au titre des dépens	430,92 €
Soit un TOTAL au 15 septembre 2024	13 263,60 €

Outre le coût du commandement de payer valant saisie immobilière

Et les intérêts au taux légal continuant à courir du 16 septembre 2024 au jour du parfait paiement sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêt de compte notifié au commandement de payer valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, actions, et frais de mise à exécution, le tout en deniers ou quittances valables.

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 de l'Essonne, 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 R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de l'Essonne le 7 octobre 2024 sous les références Numéro SAGES 9104P01 volume 2024 S n°234.

L'assignation à comparaître a été délivrée à la partie saisie pour

**l'audience d'orientation du 5 février 2025 à 9h30**

# **DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent LES BIENS MIS EN VENTE**

Les biens et droits immobiliers dont s'agit dépendent d'un ensemble immobilier

Sis à GIF-SUR- YVETTE (91190)  
Résidence Les Jardins de Courcelles  
171-183 avenue du Général Leclerc

Cadastré section CA numéro 61 pour une contenance de 1ha <sup>27a</sup> et 9ca à la suite d'un procès-verbal de remaniement publié le 2 février 1996 volume 1996 P n°408.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHARLE, Notaire à PALAISEAU, le 8 novembre 1977 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 17 janvier 1978 volume 1808 n°2.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARLE, Notaire à PALAISEAU, le 13 octobre 1978 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 7 décembre 1978 volume 2059 n°7,
- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARLE, Notaire à PALAISEAU, le 8 mars 1989 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 19 avril 1989 volume 5165 n°17,
- aux termes d'un acte reçu par Maître CHARLE, Notaire à PALAISEAU, le 21 octobre 1994 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU le 21 novembre 1994 volume 1994 P n°4219.



## DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

Lot numéro CINQ (5) :

Dans le bâtiment A, au premier étage, troisième porte à droite en sortant de l'ascenseur, un APPARTEMENT composé d'une entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salle de bains, water-closets, placards.

Et les 256 / 19.81èmes des parties communes générales.

Lot numéro QUATRE-VINGT-NEUF (89) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, une CAVE portant le numéro 7 du plan.

Et les 2 / 19.81èmes des parties communes générales.

Lot numéro CENT QUATRE-VINGT-SEPT (187) :

Un EMPLACEMENT DE PARKING sous dalle, portant le numéro 23.

Et les 23 / 19.81èmes des parties communes générales.

Selon le procès-verbal de description dressé par Maître Ronan LECOMTE, membre de la SELARL COJUSTICE et Commissaires de Justice à LONGJUMEAU, en date du 5 novembre 2024, le bien est actuellement occupé par le débiteur saisi.

L'appartement comprend une entrée, un couloir, un séjour donnant accès à un balcon privatif, un bureau, une chambre, une salle de bain, un cabinet de toilettes et une cuisine.

La résidence dispose de voies de circulation, d'espaces verts et d'une loge de gardien.

L'emplacement de parking est dépourvu de dispositif privatif de sécurité.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances et dépendances, tous biens, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait de matrice cadastrale ci-après annexé.

ANNEE DE MAJ		2022	DEF DIR		910	COM	272 GEF ST R V S E T T E				TRES		121	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ						N° SERO COMMUNAL		091014				
Propriétaire		MICHÈLE CAGNIARD PHILIPPE				BAT A DES JARDIN DE COFFREILLE 173 AV GENERAL LECLEIRE				931984 GEF ST R V S E T T E				N° de la 000017607 p 92 ANTONY												
PROPRIÉTÉS BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL						
AN	SECT	N° PLAN	C	N° VOIRIE	ADRESSE		CODE RIVOLI	BAT	EXT	N° PORT	N° INVAR	R	M	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	COEF	RC TEOM
95	CA	61			173 AV GENERAL LECLEIRE 001 LOT 0000005 256 19811 001 LOT 0000009 2 19811	1260	A	01	00	01001	0919574	1	272A	C	II	AP	4M	2400							P	2400
95	CA	61			173 AV GENERAL LECLEIRE 001 LOT 0000005 256 19811 001 LOT 0000009 2 19811	1260	A	01	01	01002	0919578	K	272A	C	II	DA	4M	64							P	64
95	CA	61			173 AV GENERAL LECLEIRE 001 LOT 0000005 256 19811 001 LOT 0000009 2 19811	1260	F	01	00	10403	0919666	E	272A	C	II	PK	3	150							P	150
REXO										0 EUR																
REX IMP										2500 EUR																
PROPRIÉTÉS NON BATIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION										LIVRE FONCIER						
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE		CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	R	TAR	STF	GR/S	GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Produit		
REXO										0 EUR										0 EUR						
REX IMP										0 EUR																
TAXE AD										0 EUR																
MAJ TC										0 EUR																





## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Monsieur [REDACTED] né le 6 mars 1969 à ANTONY (92), de nationalité française, célibataire, agent administratif, demeurant Résidence Les Jardins de Courcelles 171 avenue du Général Leclerc 91190 GIF-SUR-Y VETTE (Bâtiment A - 1<sup>er</sup> étage-BL 19)

Pour les avoir reçus de :

Monsieur [REDACTED] né le 18 juillet 1934 à [REDACTED] (Morbihan) demeurant ensemble 17 impasse de la Terre Marnée 91190 GIF-SUR-Y VETTE

Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître ABRAHAMSSON FORSANS, Notaire à GIF-SUR-YVETTE, le 30 septembre 1994

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de PALAISEAU les 10 novembre 1994 et 19 décembre 1994 sous les références volume 1994 P n°4096 suivi d'une attestation rectificative publiée le 19 décembre 1994 volume 1994 P n°4688.

XXXXXXXXXXXXXX

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.

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

### 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.

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 opposables 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 passée, 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

répartis 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 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 PROPRIETE

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

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

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

## ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

## ARTICLE 24- PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 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° 167-223 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° 85-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

### ARTICLE 29-MISE A PRIX

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

**CINQUANTE MILLE EUROS**  
**(50.000,00 €)**

Fait à EVRY-COURCOURONNES, le,  
Par Maître Thierry-Xavier FLOQUET  
Avocat poursuivant

# DIRE

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution immobilière du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES

A COMPARU. Maître Thierry-Xavier FLOQUET, Avocat inscrit au Barreau de l'Essonne et celui du Syndicat des Copropriétaires Résidence Les Jardins de Courcelles sise 171 avenue du Général Leclerc 91190 GIF-SUR-YVETTE représenté par son SYNDIC en exercice le Cabinet Etude et Gestion Immobilière ci-après EGIM, poursuivant la vente sur saisie immobilière.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente déposé pour parvenir à la vente citée en marge, et ce pour une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- le procès-verbal de description dressé par Maître Ronan LECOMTE, Commissaire de Justice Associés, membre de la SELARL COJUSTICE. Commissaires de Justice à LONGJUMEAU, en date du 5 novembre 2024, ainsi que les rapports annexes :
- rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- état de l'installation intérieure d'électricité.
- diagnostic de performance énergétique.
- certificat de superficie de la partie privative,
- état des risques.

OBSERVATIONS étant ici faites que :

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : des matériels électriques présentant des risques de contacts directs et des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles représentent.

L'installation ne fait pas l'objet de constations diverses.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation résultant des documents annexés sans recours possible contre le créancier poursuivant.

Desquels comparution et dire. Maître Thierry-Xavier FLOQUET, Avocat, a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Thierry-Xavier FLOQUET  
Avocat