

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT

A SAINT-DENIS (93200), 9 Rue Chaudron :

- UN APPARTEMENT de 25,96 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée à droite du bâtiment B sur cour comprenant : séjour, coin cuisine, chambre, salle d'eau avec wc.

UNE CAVE au sous-sol.

#### LESDITS BIENS SONT INOCCUPES.

Aux requête, poursuites et diligences de :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à SAINT-DENIS (93200), 9 Rue Chaudron, représenté par son administrateur provisoire Maître Daniel VALDMAN de la SELARL V & V, demeurant 8 Impasse Jean-Claude Chabanne, 93500 PONTOISE, nommé à cette fonction par ordonnance rendue le 6 juin 2023 par la 5ème Chambre civile du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, prorogée par ordonnance rendue le 19 juin 2024 par le Président du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Florence LOUIS, membre de la SELARL GRIMAUD-LOUIS-CAPRARO, Avocat au Barreau de Seine-Saint-Denis, demeurant 3 Rue Charles Auray - 93500 PANTIN, laquelle est constituée sur la présente procédure et ses suites.

Et ayant pour Avocat plaidant Maître Matthieu PUYBOURDIN, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 93 Rue la Boétie - 75008 PARIS.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, Chambre 5/Section 3 le 10 novembre 2021 signifié le 22 décembre 2021 et devenu définitif, ayant condamné Monsieur [REDACTED] à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à SAINT-DENIS (93200), 9 Rue Chaudron, les sommes de :

- 1 8.461,05 euros à titre d'arriéré de charges de copropriété selon décompte arrêté au 14 avril 2021, 4ème appel provisionnel 2020/2021 et fonds travaux loi Alur du 1er avril 2021 inclus, outre les intérêts au taux légal à compter du 17 mars 2021 sur la somme de 18.286,11 euros et du 27 avril 2021 pour le surplus ;
- 50 euros au titre des frais nécessaires de recouvrement, outre les intérêts au taux légal à compter du 17 mars 2021 ;
- 800 euros à titre des dommages et intérêts ;
- 1.200 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile,
- ainsi que les entiers dépens de l'instance.

Il est ici précisé que **Maître Daniel VALDMAN de la SELARL V&V** agit en qualité d'administrateur provisoire de la copropriété de l'immeuble sis à SAINT-DENIS (93200), 9 Rue Chaudron, dûment habilité à poursuivre la procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur [REDACTED] [REDACTED], en vertu d'un procès-verbal de décisions du 10 novembre 2023, sur une mise à prix de 30.000 €.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SCP TEBOUL & ASSOCIES, Commissaires de Justice associés à SAINT OUEN (93400), en date du 16 mai 2024, fait signifier commandement valant saisie immobilière à :

**Monsieur [REDACTED]**

Célibataire

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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 de :

**1- DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET CINQ CENTIMES (18.461,05 €)** représentant le montant de la condamnation en principal au titre des charges de copropriété impayées arrêtées au 14 avril 2021 (4ème appel provisionnel 2020/2021 et fonds travaux loi Alur du 1<sup>er</sup> avril 2021 inclus)

**18.461,05 €**

**2- Les intérêts au taux légal courus sur la somme de 18.286,11 euros à compter du 17 mars 2021 jusqu'au 26 juillet 2021**

**..... 51,85€**

**3- Les intérêts au taux légal courus sur la somme de 174,94 euros à compter du 27 avril 2021 jusqu'au 26 juillet 2021**

**..... 0,34€**

• Règlement du 26 juillet 2021 ..... - 1.300,00 €

**4- Les intérêts au taux légal courus sur la somme de 17.213,24 € à compter du 27 juillet 2021 jusqu'au 7 septembre 2021**

**..... 15,41 €**

• Règlement du 7 septembre 2021 ..... - 700,00 €

**5- Les intérêts au taux légal courus sur la somme de 16.528,65 € à compter du 8 septembre 2021 jusqu'au 13 octobre 2021**

**..... 12,39 €**

• Règlement du 13 octobre 2021 ..... - 500,00 €

**6- Les intérêts au taux légal courus sur la somme de 16.041,04 € à compter du 14 octobre 2021 jusqu'au 7 décembre 2021**

**..... 18,37 €**

✓ Règlement du 7 décembre 2021 ..... - 500,00 €

- 7- Les intérêts au taux légal courus sur la somme de 15.559,41 € à compter du 8 décembre 2021 jusqu'au 6 janvier 2022  
9,72 €
- ✓ Règlement du 6 janvier 2022 ..... - 500,00 €
- 8- Les intérêts au taux légal courus sur la somme de 15.069,13 € à compter du 7 janvier 2022 jusqu'au 7 février 2022  
10,04 €
- ✓ Règlement du 7 février 2022 ..... - 500,00 €
- 9- Les intérêts au taux légal courus sur la somme de 14.579,17 € à compter du 8 février 2022 jusqu'au 22 février 2022  
4,55 €
- 10-Les intérêts au taux légal majoré de cinq points, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier, courus sur la somme de 14.579,17 € à compter du 23 février 2022 jusqu'au 8 mars 2022  
32,21 €
- Règlement du 8 mars 2022 ..... - 500,00 €
- 11-Les intérêts au taux légal majoré de cinq points, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier, courus sur la somme de 14.115,93 € à compter du 9 mars 2022 jusqu'au 22 avril 2022  
100,24 €
- Règlement du 22 avril 2022 ..... - 500,00 €
- 12-Les intérêts au taux légal majoré de cinq points, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier, courus sur la somme de 13.716,17 € à compter du 23 avril 2022 jusqu'au 17 mai 2022  
54,11 €
- Règlement du 17 mai 2022 ..... - 500,00 €

13-Les intérêts au taux légal majoré de cinq points, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier, courus sur la somme de 13.270,28 € à compter du 18 mai 2022 jusqu'au jour du parfait paiement

..... **POUR MEMOIRE**

14- CINQUANTE EUROS (50,00 €) au titre des frais nécessaires

**50,00 €**

15- HUIT CENT EUROS (800 €) au titre des dommages et intérêts

**800,00 €**

16- MILLE DEUX CENT EUROS (1.200 €) par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

..... **1.200,00 €**

**TOTAL SAUF MEMOIRE : ..... 15.320,28 €**

**(QUINZE MILLE TROIS CENT VINGT EUROS ET VINGT HUIT CENTIMES)**

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, 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.

*5<sup>me</sup> rôle*

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R.321-3 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 Seine Saint Denis le 24 juin 2024 Volume 9304P01 2024 S numéro 218.

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée pour l'audience d'orientation du **MARDI 17 SEPTEMBRE 2024 à 9 Heures 30.**

VENCH

## DESIGNATION

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

### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE SAISI :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés formant les lots numéros 21 et 25 de l'état descriptif de division-règlement de copropriété d'une propriété sis à SAINT DENIS {Seine Saint Denis}, Impasse Chaudron n° 9.

Cadastré Section CS Numéro 8 pour une contenance de deux ares cinquante cinq centiares (2a 55ca).

Savoir :

#### > LE LOT NUMERO 21 :

Un appartement au rez de chaussée à droite du bâtiment B, comprenant : cuisine et deux pièces, douche, water-closets.

Droit aux W.C. communs se trouvant contre le bâtiment B dans la cour.

Les CINQUANTE SIX / MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble (56/1.000èmes)

Et les DEUX CENT CINQ / MILLIEMES des parties communes du Bâtiment B (205/1.000èmes)

#### > LE LOT NUMERO 25 :

Une CAVE au sous-sol du bâtiment B, d'une superficie de 7m2.

Les SIX / MILLIEMES des parties communes générales de l'immeuble (6/1.000èmes)

Et les VINGT TROIS / MILLIEMES des parties communes du Bâtiment B (23/1.000èmes)

La description des biens a été reprise dans le titre de propriété sous réserve de leurs modifications ultérieures.

Lesdits biens ont fait l'objet :

1. d'un procès-verbal descriptif dressé par Maître Cécile BOUBIEN, Commissaire de Justice, membre de la SCP TEBOUL & Associés, Commissaires de Justice Associés à SAINT OUEN (93400), en date du 19 juin 2024, joint en annexe, lequel comprend le dossier de diagnostics techniques immobiliers établi par le cabinet PAILLARD en date du 22 juin 2024, comportant :

- le certificat de superficie privative : 25,96 m<sup>2</sup>,
- une attestation sur l'honneur certifiant que lors de la réalisation des diagnostics immobiliers le 19 juin 2024 dans le local d'habitation de Monsieur [REDACTED], il n'y avait pas d'installation de chauffage fixe et que de ce fait, conformément à la réglementation, il n'a pas été réalisé de diagnostic de performance énergétique (DPE),
- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- le rapport sur l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
- l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires.

Il résulte dudit procès-verbal descriptif que les biens objet de la saisie immobilière sont très dégradés et inoccupés.

2. d'une demande de renseignements d'urbanisme par le Cabinet PAILLARD, Géomètres-Experts, lesquels seront annexés ultérieurement par voie de dire au présent Cahier des Conditions de Vente.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

Source : Direction Générale des Finances Publiques Date : 1

## **OBSERVATIONS**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLARD, Notaire à SAINT DENIS (93200), le 12 mars 1958, dont une expédition a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de la Seine le 27 mars 1958 Volume 4950 numéro 24.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété sera annexé ultérieurement par voie de dire au présent cahier des conditions de vente.

La Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le chapitre 2 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.

## ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits présentement mis en vente appartiennent à Monsieur  
[REDACTED] pour les avoir acquis :

- de Monsieur Pedro FRONTELA RODRIGUEZ, né le 14 mars 1940 à VILLERIAS (Espagne), de nationalité espagnole, et de Madame Denise TOMAS épouse FRONTELA RODRIGUEZ, née le 9 juillet 1948 à ORAN (ALGERIE), demeurant ensemble 21 rue Pierre de Montreuil - 93100 MONTREUIL SOUS BOIS,
- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre FERRANDES, Notaire associé à PARIS (75012), le 21 septembre 1990 publié au 2ème bureau des hypothèques de BOBIGNY le 12 octobre 1990 Volume 1990 P numéro 5883.

VENCH

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat

Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 -

JO 12 mai 2009,

Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012,

Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par Décision du

13-02-2019 - JO 7 mars 2019.

### CHAPITRE 1ER - 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 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 - 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 A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 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 ayants 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 surenchérissateurs, 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 L313-3 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 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. 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 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 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 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 '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 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 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 charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

**30.000 €**

**(TRENTE MILLE EUROS)**

Fait à PANTIN,  
Le

**Maître Florence LOUIS**  
**Membre de la SELARL GRIMAUD-LOUIS-CAPRARO**  
Avocat au Barreau de Seine Saint Denis

VENCH