

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIES IMMOBILIERES

EN L'AUDIENCE DES SAISIES IMMOBILIERES DU TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY-COURCOURONNES (ESSONNE), au Palais de Justice de ladite ville, Rue des Mazières.

Aux requêtes, poursuites et diligences du **Syndicat des copropriétaires 59 Boulevard Henri Dunant à CORBEIL-ESSONNES (91100)**, représenté par son syndic **PROACT'IMM CITYA PATRIMOINE GESTION**, Société par actions simplifiées immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY sous le n°347 450 454, dont le siège social est sis 3 Allée Aristide Briand 91100 Corbeil-Essonnes, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Laquelle élit domicile et constitution d'Avocat au Cabinet de **Maître Priscillia MIORINI**, Avocat au barreau de l'Essonne, domicilié Résidence Le Féray, 4 rue Féray, 91100 CORBEIL ☎ 01.60.90.13.13 ✉ [email@miorini.com](mailto:email@miorini.com)

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

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### La présente vente est poursuivie EN VERTU

De la grosse en forme exécutoire du jugement rendu le 24/06/2021 par la 8<sup>ème</sup> chambre du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, signifié et définitif

Le Poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit de Maître Nicolas VINCENT, Commissaire de Justice à CORBEIL ESSONNES (91), fait notifier Commandement avec Sommation, suivant acte en date du 06/11/2023, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 1 en date du 21/12/2023 sous la référence 9104P01 S00299

### OBSERVATIONS :

L'acte a été signifié :

D'avoir, sous huit jours à payer au requérant ou à l'Huissier ayant charge et pouvoir de recevoir et donner quittance ou entre les mains de l'Avocat constitué, **LA SOMME DE** [REDACTED] rêtée à la date du 15/11/2023 suivant décompte ci-après reproduit, inséré au commandement

Sous réserve et sans préjudices de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Leur précisant qu'à défaut de paiement de ces sommes dans le délai de 8 jours, la procédure afin de vente de l'immeuble ci-après désigné se poursuivra et qu'à cet effet, il serait assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

**CALCUL D'INTERETS**

Affaire : [REDACTED] Période : du 29/09/2020 Au 15/11/2023

Date où la décision est rendue exécutoire : 23/10/2021

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date. (Art L. 313-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Particuliers)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts	Versements Augmentations	Libellé
29/09/2020	0	0.00	0.000	5 722.09	0.00		
04/12/2020	66	32.18	3.110	5 754.27	0.00	32.18	Anatocisme
31/12/2020	28	13.73	3.110	5 754.27	13.73		
24/06/2021	174	86.13	3.140	6 354.27	99.86	600.00	Domages et intérêts
24/06/2021	0	0.00	3.140	6 396.27	99.86	42.00	Augmentation du principal
24/06/2021	0	0.00	3.140	7 596.27	99.86	1 200.00	Article 700 du CPC
30/06/2021	7	4.57	3.140	7 596.27	104.43		
04/12/2021	156	101.29	3.120	7 801.99	0.00	205.72	Anatocisme
13/12/2021	9	6.00	3.120	7 307.99	0.00	- 500.00	Règlement
13/12/2021	0	0.00	3.120	6 807.99	0.00	- 500.00	Règlement
23/12/2021	11	6.40	3.120	6 807.99	6.40		
31/12/2021	8	12.12	8.120	6 807.99	18.52		
02/06/2022	152	230.49	8.130	6 557.00	0.00	- 500.00	Règlement
30/06/2022	29	42.35	8.130	6 557.00	42.35		
04/12/2022	156	228.40	8.150	6 827.75	0.00	270.75	Anatocisme
31/12/2022	28	42.69	8.150	6 827.75	42.69		
30/06/2023	181	320.64	9.470	6 827.75	363.33		
21/07/2023	20	44.22	11.820	6 827.75	847.04	439.49	Dépens/emoluments hypothèque non compris

15/11/2023 118 260.91 11.820 6 827.75 1 107.95

Principal et annexe dus au 29/09/2020 : 5 722.09 EUR

Intérêts dus au 15/11/2023 : 1 432.12 EUR

Versements / augmentations : 781.49 EUR

**TOTAL DU au 15/11/2023 : 7 935.70 EUR**

L'état sur publication du commandement est inséré ci-après :



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE  
CORBEIL 1

Demande de renseignements n° 9104P01 2023F2172  
déposée le 21/12/2023, par Maître MIORINI AVOCATS ASSOCIES  
Complémentaire de la demande initiale n° 2023H41110 portant sur les mêmes immeubles.  
Réf. dossier : SAISIE SDC/TAVARES

**CERTIFICAT**

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(\*) qui contient les éléments suivants:

[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :  
du 13/12/2023 au 21/12/2023 (date de dépôt de la demande)

[x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A CORBEIL 1, le 22/12/2023  
Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,

(\*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

1

Demande de renseignements n° 9104P01 2023F2172

**CERTIFICAT DE DEPOT DU 13/12/2023 AU 21/12/2023**

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
21/12/2023 D54678	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI Nicolas VINCENT CORBEIL-ESSONNES	06/11/2023	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 59 BOULEVARD HENRI DUNANT [REDACTED]	9104P01 S00299

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat.

2

Demande de renseignements n° 9104P01 2023F2172



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE  
CORBEIL 1  
75-79 RUE FERAY  
91107 CORBEIL-ESSONNES  
Téléphone : 01 60 90 51 49  
Mél. : spf.corbeil1@dgi.f.finances.gouv.fr**

**Maître MIORNI AVOCATS ASSOCIÉS  
4 RUE FERAY  
RESIDENCE LE FERAY  
91100 CORBEIL-ESSONNES**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

1

Date : 22/12/2023

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

9104P01 2023F2172

PÉRIODE DE CERTIFICATION : du 11/10/2023 au 21/12/2023

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLÉTÉE : 9104P01 2023H41110

IMMEUBLES RETENUS POUR ÉTABLIR L'ÉTAT RÉPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
174	CORBEIL-ESSONNES	AV 286		(A)
				1 (A)
				97 à 98 (A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

2

## DESIGNATION

### DESIGNATION DES BIENS :

Les biens et droits immobiliers sis dans un ensemble sis à CORBEIL-ESSONNES (91100)  
Boulevard Henri Dunant cadastré Section AV266

- Lot 1 du Règlement de Copropriété : ayant accès au rez-de-chaussée, première porte à gauche depuis le voie nouvelle "3"

Un logement en duplex de 3 pièces principales (n° 2207) comprenant :

Au rez-de-chaussée : allée, séjour, cuisine, salle d'eau, WC, dégagement, terrasse et escalier privatif d'accès au premier étage

Au niveau premier étage : palier, 2 chambre et salle de bains avec WC  
Et droit à la jouissance exclusive et particulière de deux jardins attenants  
*Et les 211/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales*

- Lot 97 du Règlement de Copropriété : situé au deuxième sous-sol du bâtiment,

Il consiste en un emplacement de stationnement non boxable n°2958  
*Et les 15/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales*

- Lot 98 du Règlement de Copropriété : situé au deuxième sous-sol du bâtiment,

Il consiste en un emplacement de stationnement non boxable n°2959  
*Et les 15/10000èmes 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.

### OBSERVATIONS :

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître THERET, Notaire à PARIS, le 20/10/2009, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL ESSONNES, le 23/11/2009 Volume 2009 P 8018

Ces biens sont la propriété de



## ORIGINE DE PROPRIETE

### Du Chef des saisis :

Ils en sont propriétaire en vertu de l'acte établi en date du 01/06/2010 par Maître THERET, Notaire à PARIS, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL ESSONNES, le 06/07/2010 Volume 9104P01 2010 P 5713, modifié par acte de Maître THERET, Notaire à PARIS, établi en date du 21/10/2010, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL ESSONNES, le 12/12/2010 Volume 9104P01 2010 P 10925

### Du Chef de la SCI [REDACTED] :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Robert THERET, Notaire soussigné, le 10 avril 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de CORBEIL-ESSONNES, le 19 mai 2009, volume 2009P, numéro 2887.

### Origine antérieure :

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée à l'acte ci-dessus

Il a été procédé à un Procès-Verbal de description établi par Maître Nicolas VINCENT, Commissaire de Justice à CORBEIL ESSONNES (91) Membre de HJ CORBEIL, en date du 04/12/2023 lequel est inséré au présent cahier des conditions de vente.

Le débiteur a alors été assigné à l'audience d'orientation du mercredi 03 avril 2024 à 09 heures 30, selon acte dont la copie est donnée ci-après.

La mise à prix a été fixée à la somme de 20.000 Euro (Vingt Mille Euro)

L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus, sans recours possible contre ce dernier.

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE**

*Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12-05-2009 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002*

---

## **CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

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

### **ARTICLE 2 – MODALITÉS 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 – ÉTAT 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 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS**

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 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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'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 grande instance 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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES**

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE 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 de la CARPA SEQUESTRE du Barreau de l'ESSONNE 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 ont 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 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**

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-ACQUÉREURS**

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 – 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 ;
- 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 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 – 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 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.

FAIT à CORBEIL-ESSONNES, le

**Priscillia MIORINI**

Suivent les documents suivants :

L'assignation à l'audience d'orientation

Le Procès Verbal de Description

Les diagnostics

Les renseignements d'urbanisme

Le Règlement de Copropriété et son modificatif

# **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**S.E.L.A.R.L.  
HJ CORBEIL-ESSONNES**

Jean-Loup BASTIDE  
Nicolas VINCENT  
Huissiers de Justice associés

Virginie FERNIER  
Huissier de Justice

12, allées Aristide Briand  
BP 301  
91103 CORBEIL-ESSONNES cedex  
☎ : 01.60.89.06.81  
☎ : 01.60.89.02.45  
✉ : hjce@huissier-justice.fr  
Site Web : <http://huissiers-corbeil-essonne-91.fr>

Carte bleue acceptée / Paiement  
en ligne sécurisé

BANQUE CAISSE DES DEPOTS ET  
CONSIGNATIONS  
IBAN N : FR 39 40031 00001 0000333192P 08

N° de SIRET : 832 330 948 00023  
N° TVA Intracommunautaire :  
FR 38 832330948  
Code APE : 6910Z

Compétence Nationale pour les  
constats  
Compétence Judiciaire : 91-75-77-  
93-94-89

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

**EXPEDITION**



**RÉFÉRENCE A  
RAPPELER**

AFF : SDC 59 Bis BLD  
H.DUNANT /

**PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

ET LE QUATRE DECEMBRE

**A LA REQUETE DE**

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 59 BIS BOULEVARD HENRI DUNANT A (91100) CORBEIL-ESSONNES**, Représenté par son Syndic en exercice, la société SAS PROACT'IMM -CITYA PATRIMOINE GESTION, inscrite sous le N° B 347 450 454 au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY, dont le siège social est à (91100) CORBEIL-ESSONNES, 3 Allées Aristide Briand, agissant par son Président domicilié en cette qualité audit siège,

Lequel élit domicile et constitution d'Avocat au Cabinet de Maître Priscillia MIORINI, Avocat au Barreau de l'Essonne, membre de la SELAS AVOCATS ASSOCIES MIORINI, domicilié, Résidence Le Féray, 4 rue Féray à (91100) CORBEIL-ESSONNES.

**AGISSANT EN VERTU**

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par la 8<sup>ème</sup> Chambre du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES en date du 24 juin 2021, précédemment signifié à partie le 23 septembre 2021 et actuellement définitif,

Et suite à la signification le 06 novembre 2023, d'un commandement de



Et conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 ainsi que de l'article L152-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Je, **Maître Nicolas VINCENT**, Huissier de Justice associé de la SELARL HJ CORBEIL-ESSONNES, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, Audiencier près le Tribunal de Commerce d'Evry, dont le siège social est 12, allées Aristide Briand à CORBEIL-ESSONNES (91100),

Me suis rendu ce jour, le **lundi 04 décembre 2023** de 14H50 à 15H50 Commune de CORBEIL-ESSONNES (91100) afin de dresser un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers objet de la vente dépendant d'un ensemble immobilier sis à CORBEIL-ESSONNES (91100) Boulevard Henri Dunant, parcelle cadastrée Section AV plan 266, à savoir :

- **Lot 1 du Règlement de Copropriété** : ayant accès au rez-de-chaussée, première porte à gauche depuis le voie nouvelle "3" actuellement le 1, rue de l'Hôpital :

Un logement en duplex de 3 pièces principales (n° 2207) comprenant :

Au rez-de-chaussée : allée, séjour, cuisine, salle d'eau, WC, dégagement, terrasse et escalier privatif d'accès au premier étage ;

Au niveau premier étage : palier, 2 chambres et salle de bains avec WC.

**La superficie privative loi Carrez de l'appartement est de 58,80 m<sup>2</sup>.**

- **Lot 97 du Règlement de Copropriété** : situé au deuxième sous-sol du bâtiment :

Un emplacement de stationnement non boxable n°2958.

- **Lot 98 du Règlement de Copropriété** : situé au deuxième sous-sol du bâtiment :

Un emplacement de stationnement non boxable n°2959.

**Et où étant :**

- Assisté de Monsieur Laurent CABARET, Diagnostiqueur Immobilier Certifié, Réseau BC2E, chargé de la réalisation des diagnostics immobiliers et de dresser le certificat loi Carrez, et dont le dossier de diagnostic et l'attestation de superficie « Loi Carrez » sont annexés au présent procès-verbal.

•

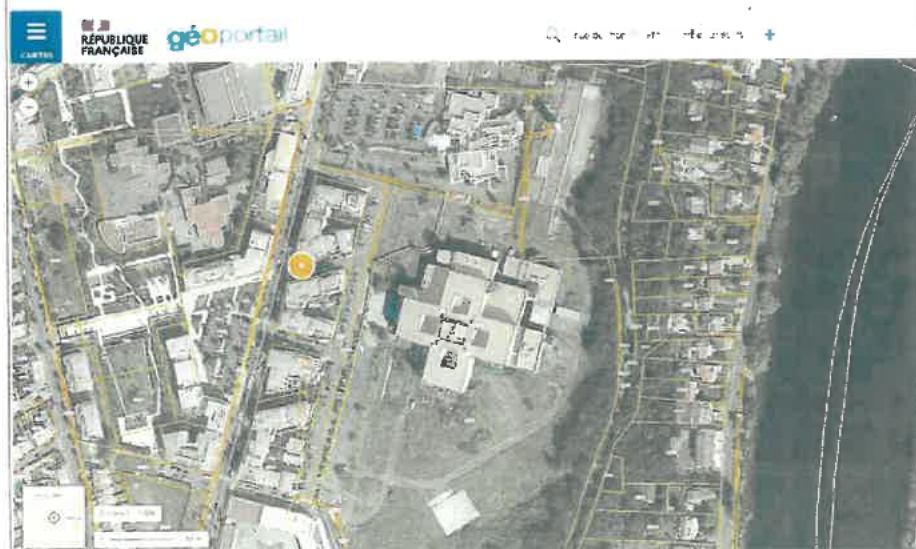
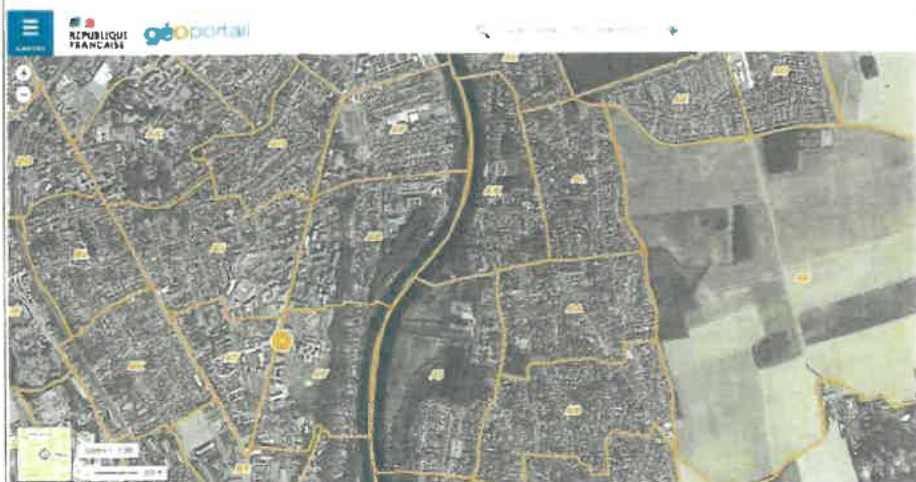
•



**J'ai procédé aux constatations suivantes :**



## LOCALISATION



**Entrée du parking souterrain  
29, chemin des Mozards**



**Entrée privative appartement  
1, rue de l'Hôpital**

L'ensemble immobilier à usage de logements à l'adresse forme un pâté de maison donnant sur la rue de l'Hôpital, le boulevard Henri Dunant et le chemin des Mozards.

L'appartement en duplex dispose d'une entrée privative avec jardinet clos et porte la numérotation propre du 1, rue de l'Hôpital. La rue est en sens unique et comporte des stationnements publics gratuits. Une boîte aux lettres individuelle et indépendant de l'ensemble immobilier se trouve sur la clôture du jardinet.

L'accès aux parkings souterrains de la résidence se situe pour les véhicules côté 29, chemin des Mozards et pour les piétons par le hall de l'immeuble situé 59 bis, boulevard Henri Dunant.

Par ce hall, on accède également au local poubelle.





Le Syndic de la copropriété est actuellement la société SAS PROACT'IMM - CITYA PATRIMOINE GESTION, à (91100) CORBEIL-ESSONNES, 3 Allées Aristide Briand.

Côté chemin des Mozards, le terrain de l'ancien hôpital de Corbeil-Essonnes actuellement désaffecté est clôturé par un bardage de type chantier.

Côté boulevard Henri Dunant, l'immeuble se situe face à une place comportant divers commerces dont une pharmacie, un laboratoire médical, un bar tabac, une boulangerie, ...



**Entrée privative appartement  
1, rue de l'Hôpital**







**Entrée privative appartement  
1, rue de l'Hôpital**







**Entrée du parking souterrain  
29, chemin des Mozards**







#### EXTERIEUR / JARDINET

Le mur et la clôture métallique avec portillon d'entrée privatif au 1, rue de l'Hôpital sont en état d'usage avec salissures.

Le ravalement de la façade est en état d'usage. Les fenêtres de l'appartement en duplex sont équipées de volets roulants PVC blancs. Celui donnant côté cuisine est cassé, décroché de l'enrouleur. Celui de la chambre à l'étage côté droit de la façade est endommagé de quelques petits trous.

Au sol, une partie du jardinet est recouverte de dalles gravillonnées en bon état mais sales. Il existe des zones de plantations et terreuses ainsi qu'un arbre dont la hauteur atteint la fenêtre de la seconde chambre de l'étage. La porte arrière de la boîte aux lettres est absente.











