

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de **CRETEIL**, Place du Palais 94000 CRETEIL, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE EN DEUX LOTS

A SAINT MAURICE (94410), 1 Avenue du Chemin des Presles

Dans un immeuble situé à SAINT MAURICE (94410), 1 Avenue du Chemin des Presles, cadastré section M n°210 lieudit « avenue des Canadiens » pour une contenance de 00ha 57a 66ca ainsi qu'il résulte :

- d'un procès-verbal de cadastre en date du 26 novembre 1981 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER bureau le 30 novembre 1981, volume 4917, numéro 16
- d'un procès-verbal de cadastre en date du 27 juillet 1994 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER bureau le 25 août 1994, volume 1994P, numéro 5059 :

❖ 1^{er} LOT DE VENTE

Le lot numéro trente et un (31) : Dans le bâtiment B, à gauche, côté est, au 2ème étage, un appartement comprenant entrée, deux pièces, cuisine, salle de bains, WC, dégagement, placards, balcon.

Et les quarante/cinq mille six cent cinquantièmes (40/5650 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

❖ 2^{ème} LOT DE VENTE

Le lot numéro cent cinquante-cinq (155) : Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, une cave.

Et les un/cinq mille six cent cinquantièmes (1/5650 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier dont il s'agit a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu par Maître DELOISON, Notaire à PARIS, le 30 janvier 1978, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1^{er} bureau, le 2 avril 1981, volume 3295 n°3.

Le règlement de copropriété a été refondu aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS, le 9 mars 1981, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER bureau, le 2 avril 1981, volume 4632, numéro 1.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS D'ARCADIE A SAINT MAURICE – A.B.C.D. est membre de l'union des syndicats « LES JARDINS D'ARCADIE A SAINT MAURICE ». Une copie des statuts de cette union a été annexée au modificatif du règlement de copropriété reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS, le 9 mars 1981.

Aux requêtes, poursuites et diligences de l'Union des Syndicats des copropriétaires, et des syndicats des copropriétaires ABCD et EFG de la résidence « LES JARDINS D'ARCADIE » sise 1, avenue du chemin de Presles à SAINT MAURICE (94410), représentée par son syndic, la SCI CHEMIN DU VALAIS, ayant son siège social 16 boulevard Auguste Blanqui (75013) PARIS

Pour lequel domicile est élu au cabinet de **Maître Natacha SODJI**, Avocat au Barreau du Val-de-Marne, demeurant 295 rue du Professeur Milliez, 94500 Champigny-Sur- Marne, Tél : 01 48 80 20 63– Fax : 09 74 44 86 01– Toque : PC 213, laquelle est constituée sur la présente procédure et ses suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu le 14 août 2018 par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL (RG n°17/08147) devenu définitif tel qu'il résulte d'un certificat de non-appel délivré le 6 mars 2019 par le Secrétariat-Greffe de la Cour d'appel de Paris, de l'hypothèque légale publiée et enregistrée le 11 octobre 2024 au service de la publicité foncière De CRETEIL sous le numéro 2024 V n°17760 et de la résolution 72 prise par l'assemblée générale des copropriétaires du 29 mars 2024 devenue définitive tel qu'il résulte de son attestation de non recours du 27 mai 2024

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, par exploit en date du 25 septembre 2024 de la SASU Huissiers Paris-Est Nogent, Commissaires de Justice Associés à Nogent-sur-Marne, fait signifier un commandement valant saisie immobilière à :

La Société Civile Immobilière [REDACTED] Société civile immobilière au capital de 100,00 euros, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro [REDACTED] [REDACTED] dont le siège social est situé 1, avenue du chemin de Presles (94410) SAINT MAURICE, pris en la personne de ses associés :

- Monsieur David [REDACTED], né le [REDACTED] à [REDACTED] domicilié [REDACTED]
- Monsieur [REDACTED] [REDACTED], né le [REDACTED] à VINCENNES (94), domicilié [REDACTED]

D'avoir à payer dans les huit jours 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 :

- 1) la somme de VINGT TROIS MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT EUROS ET CINQ CENTIMES (23.780,05 €), montant de la condamnation due en principal en vertu du jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Créteil le 14 août 2018 au titre des charges de copropriété arrêtées au 28 avril 2017.**
- 2) la somme de HUIT MILLE DEUX CENT TRENTÉ EUROS ET QUATRE VINGT CINQ CENTIMES (8.230,85 €), montant des intérêts au taux légal puis au taux légal majoré ayant courus du 15 mars 2016 au 19 juin 2024 sur la somme de 13.314,27 €.**
- 3) la somme de ONZE MILLE TROIS CENT TRENTÉ CINQ EUROS ET QUATRE VINGT DIX HUIT CENTIMES (11.335,98 €), montant des intérêts au taux légal puis au taux légal majoré ayant courus du 10 novembre 2016 au 19 juin 2024 sur la somme de 19.245,13 €.**
- 4) la somme de TREIZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS ET VINGT HUIT CENTIMES (13.274,28 €), montant des intérêts au taux légal puis au taux légal majoré ayant courus du 7 août 2017 au 19 juin 2024 sur la somme de 23.780,05 €.**
- 5) la somme de MILLE EUROS (1.000 €), à titre de dommages et intérêts.**
- 6) la somme de CINQ CENT DIX NEUF EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (519,51 €) montant des intérêts au taux légal puis au taux légal majoré ayant courus du 14 août 2018 au 19 juin 2024 sur la somme de 1.000 €.**
- 7) la somme de MILLE DEUX CENT EUROS (1.200 €) au titre de l'article 700 du code de procédure civile.**
- 8) la somme de SIX CENT VINGT TROIS EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES (623,41 €), montant des intérêts au taux légal puis au taux légal majoré ayant couru du 14 août 2018 au 19 juin 2024 sur la somme de 1.200 €.**
- 9) la somme de CENT SOIXANTE QUINZE EUROS ET TRENTÉ SEPT CENTIMES (175,37 €), au titre de la condamnation aux dépens.**
- 10) la somme pour MEMOIRE, montant des intérêts au taux légal puis au taux légal majoré à compter du 20/06/2024 jusqu'au jour du parfait paiement.**

TOTAL RESTANT DÛ au 19/06/2024 := 60.139,45 €

(SOIXANTE MILLE CENT TRENTÉ NEUF EUROS ET QUARANTE CINQ CENTIMES)

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 25 septembre 2024 a été publié au Service de la Publicité Foncière de CRETEIL, le 28 octobre 2024, volume 2024 S numéro 222.

La [REDACTED] a été assignée à comparaître à l'audience d'orientation **du 6 FEVRIER 2025 à 9H30** du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, Place du Palais, 94000 CRETEIL, salle ordinaire desdites audiences.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

A SAINT MAURICE (94410), 1 Avenue du Chemin des Presles

Dans un immeuble situé à SAINT MAURICE (94410), 1 Avenue du Chemin des Presles, cadastré section M n°210 lieudit « avenue des Canadiens » pour une contenance de 00ha 57a 66ca ainsi qu'il résulte :

- d'un procès-verbal de cadastre en date du 26 novembre 1981 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER bureau le 30 novembre 1981, volume 4917, numéro 16

-d'un procès-verbal de cadastre en date du 27 juillet 1994 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER bureau le 25 août 1994, volume 1994P, numéro 5059 :

❖ 1er LOT DE VENTE

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Le lot numéro trente et un (31) : Dans le bâtiment B, à gauche, côté est, au 2ème étage, un appartement comprenant entrée, deux pièces, cuisine, salle de bains, WC, dégagement, placards, balcon.

Et les quarante/cinq mille six cent cinquantièmes (40/5650 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier dont il s'agit a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu par Maître DELOISON, Notaire à PARIS, le 30 janvier 1978, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER bureau, le 2 avril 1981, volume 3295 n°3.

Le règlement de copropriété a été refondu aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS, le 9 mars 1981, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER bureau, le 2 avril 1981, volume 4632, numéro 1.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS D'ARCADIE A SAINT MAURICE – A.B.C.D. est membre de l'union des syndicats « LES JARDINS D'ARACADIE A SAINT MAURICE ». Une copie des statuts de cette union a été annexée au modicatif du règlement de copropriété reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS, le 9 mars 1981.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à la [REDACTED] pour les avoir acquis de Madame Sophie KLEIN épouse BERARDO, selon acte reçu par Maître Henry LETULLE, notaire à PARIS 8ème, le 9 avril 2014, publié au service de la Publicité Foncière de CRETEIL 1er bureau, le 6 mai 2014, volume 2014P N°2706.

❖ **2ème LOT DE VENTE**

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Le lot numéro cent cinquante-cinq (155) : Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, une cave.

Et les un/cinque mille six cent cinquantièmes (1/5650 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier dont il s'agit a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu par Maître DELOISON, Notaire à PARIS, le 30 janvier 1978, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1^{er} bureau, le 2 avril 1981, volume 3295 n°3.

Le règlement de copropriété a été refondu aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS, le 9 mars 1981, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1ER bureau, le 2 avril 1981, volume 4632, numéro 1.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES JARDINS D'ARCADIE A SAINT MAURICE – A.B.C.D. est membre de l'union des syndicats « LES JARDINS D'ARACADIE A SAINT MAURICE ». Une copie des statuts de cette union a été annexée au modificatif du règlement de copropriété reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS, le 9 mars 1981.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à la [REDACTED] pour les avoir acquis de Madame Sophie KLEIN épouse BERARDO, selon acte reçu par Maître Henry LETULLE, notaire à PARIS 8ème, le 9 avril 2014, publié au service de la Publicité Foncière de CRETEIL 1er bureau, le 6 mai 2014, volume 2014P N°2706.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE PREMIER – 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 DEUX – 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 fixé, le Juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE TROIS – 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, défaut d'entretien, vices cachés, vices de constructions, 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 devant en faire son affaire personnelle à ses risques et périls et 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 QUATRE – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qu'il 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 CINQ – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice 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 SIX – ASSURANCE 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 au moins égale 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 garantie du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son payer outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE SEPT – 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 HUIT – 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 NEUF – 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 à l'article 13 représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000,00 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 DIX – SURENCHEIRE

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 10^{ème} au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

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

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

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la 1ere 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 adjudicataire pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE ONZE – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III VENTE

ARTICLE DOUZE – 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 TREIZE – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente forcée 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 produiront 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 consignée et les intérêts produits.

ARTICLE QUATORZE – 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 constant la vente amiable.

Le Juge s'assure que l'acte de vente est conformé 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 QUINZE – 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 daucun 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 article 1347 et suivants du Code Civil.

ARTICLE SEIZE – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 T.V.A. 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 DIX-SEPT – 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 T.V.A. le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur verser au TRESOR, 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 rendu 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 DIX-HUIT – 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 LA VENTE

ARTICLE DIX-NEUF – 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 :

- 1/de le publier au Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- 2/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 VINGT – 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 daucun 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 suivra 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 VING ET UN – 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 afférentes 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 VING-DEUX – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions revêtu 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 VINGT-TROIS – 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 au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code Civil.

ARTICLE VINGT-QUATRE – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu de l'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 VINGT-CINQ – 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 VINGT-SIX – 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 soit les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHEAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE VINGT-SEPT – 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 n°65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L.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 ; 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, prénoms, domicile réel de l'acquéreur.

ARTICLE VINGT-HUIT – IMMEUBLE 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 prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 conformément à l'Ordonnance N°2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE VINGT-NEUF – 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 :

- **1er LOT DE VENTE 85.000,00 euros (quatre-vingt-cinq mille euros)**
(lot de copropriété n°31)
- **2ème LOT DE VENTE 5.000,00 euros (cinq mille euros)**
(lot de copropriété n°155)

Fait et rédigé à Champigny-Sur-Marne
Le 11 décembre 2024

Par Maître Natacha SODJI, Avocat poursuivant