

**SCP HUGUET – BARGE – CAISERMAN –
FUZET**

AVOCATS AU BARREAU DE CUSSET-VICHY

24, avenue de Vichy 03300 CUSSET – TEL. 04.70.98.57.61

Maître Séverine RICATEAU
Avocat Postulant au Barreau des HAUTS DE SEINE
Membre de la SELARL SLRD AVOCATS
95 Avenue de Paris
92320 CHATILLON – Tel : 01 46 12 02 90

AFF. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c/
[REDACTED] – [REDACTED]

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

auxquelles seront adjugés à l'audience qui sera fixée par le **JUGE DE L'EXECUTION du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE**, au Palais de Justice de NANTERRE (92020) au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-dessous désignés, savoir :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble en copropriété sis commune de COLOMBES (92700), Rue Pierre Expert, dénommée « ECO'SPHERE » au sein du lot « H » de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « DE LA MARINE », d'une surface totale de 11a 33ca, figurant au cadastre rénové de ladite commune :

- | | |
|--|---------------|
| -Section CD n° 25 « lieudit 9 Rue Pierre Expert » | pour 02a 46ca |
| -Section CD n° 26 « lieudit 7 Rue Pierre Expert » | pour 02a 24ca |
| -Section CD n° 27 « lieudit 5 Rue Pierre Expert » | pour 02a 26ca |
| -Section CD n° 290 « lieudit 3 Rue Pierre Expert » | pour 02a 16ca |
| -Section CD n° 24 « lieudit 11 Rue Pierre Expert » | pour 02a 21ca |

Savoir :

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)

UN APPARTEMENT n° C24, situé au deuxième étage, par l'ascenseur C, à gauche dans le dégagement, porte à gauche, comprenant : entrée avec placard, bureau, dégagement avec placard, séjour avec coin cuisine, salle d'eau avec water-closet, chambre avec placard.

Et les cent dix-sept / dix millièmes (117/10.020èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT (88)

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT portant le n° 19 au premier sous-sol par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Et les sept / dix millièmes (7/10.020èmes) des parties communes générales.

MISE A PRIX : 140.000,00€

saisis à l'encontre de :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] de nationalité française, divorcé [REDACTED] et non remarié,
demeurant [REDACTED] – [REDACTED]
[REDACTED] et de Monsieur [REDACTED]
né [REDACTED] [REDACTED] de nationalité cubaine, divorcé
[REDACTED] et non remarié, demeurant [REDACTED] – [REDACTED]

sur les poursuites et diligences de :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE CENTRE FRANCE, Société coopérative à capital variable et personnels variables régie par le titre V du code rural, **dénommée** [REDACTED]
[REDACTED] dont le siège social est 1 avenue de la libération, 63000 CLERMONT-FERRAND, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CLERMONT-FERRAND, sous le numéro SIREN [REDACTED] agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège pour ses fonctions ;

Pour qui domicile est élu à Chatillon (92320), 95 avenue de Paris, au Cabinet de la SELARL SLRD AVOCATS, agissant par **Maître Séverine RICATEAU**, Avocat postulant au Barreau des HAUTS DE SEINE, étant constitué dans la présente procédure ;

Ayant pour Avocat plaidant, la société civile professionnelle Bernard HUGUET - Claire BARGE-CAISERMAN - François FUZET, Avocats associés au Barreau de CUSSET – VICHY, **Maître Claire BARGE**, membre de ladite SCP, demeurant 24, avenue de VICHY 03300 CUSSET.

suivant commandement du ministère de SARL LEROI & ASSOCIES, Commissaires de Justice à NANTERRE en date du 22 novembre 2023 ;

en vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Alexandra PAQUET Notaire au sein de la société dénommée « Bertrand GUILBERT, Guy BIGOT, François GAILLOT, Thomas WUHRMANN et Anne-Sophie AGUESSY », Notaires à RUEIL-MALMAISON (Hauts de Seine), en date du 14 mars 2016 contenant prêt par le [REDACTED] [REDACTED] à Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] d'une somme totale de 250.000,00 € ;

pour avoir paiement de :

* DEUX CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES (**261.550,81 €**) telle qu'elle résulte d'un décompte arrêté au 24/08/2023 dont une copie était annexée au présent commandement, au titre du prêt immobilier habitat n° 00001225908 se décomposant comme suit :

- Capital	234.530,54 €
- Intérêts au taux de 2,60 % au titre du prêt immobilier habitat n° 00001225908 arrêtés au 24/08/2023	9.564,40 €
- Intérêts de retard au taux de 2,60% + 3,00 % arrêtés au 24/08/2023	1.038,73 €
- Indemnité forfaitaire au taux de 7,00 % sur le capital restant dû	16.417,14 €
- Intérêts au taux de 2,60 % au titre du prêt immobilier habitat n° 00001225908 et accessoires qui seront dus au jour du paiement	Mémoire
TOTAL sauf mémoire	<u>261.550,81 €</u>

(DEUX CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES)

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R. 321-1 à R. 321-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie au Service de la Publicité Foncière de NANTERRE 3, le 04 janvier 2024 sous les références 9214P03 S00001 et 9214P03 S00002.

Les débiteurs ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience du juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE de NANTERRE, en vue de l'audience du **JEUDI 27 JUIN 2024 à 15 HEURES**, l'acte comportant les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'état sur publication aux Hypothèques du commandement sus-visé, ne révèle pas d'autre créancier inscrit que le [REDACTED] créancier poursuivant.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE de NANTERRE du **JEUDI 27 JUIN 2024 à 15 HEURES**, au cours de laquelle le juge vérifiera que les conditions des articles L. 311-2 et L. 311-4 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

PIÈCES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R. 322-10 alinéa 1^{er}, *in fine* du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sont joints au présent cahier des conditions de vente : la copie de l'assignation délivrée au débiteur et un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement.

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES À VENDRE

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un immeuble en copropriété sis commune de COLOMBES (92700), Rue Pierre Expert, dénommée « ECO'SPHERE » au sein du lot « H » de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « DE LA MARINE », d'une surface totale de 11a 33ca, figurant au cadastre rénové de ladite commune :

-Section CD n° 25	« lieudit 9 Rue Pierre Expert »	pour 02a 46ca
-Section CD n° 26	« lieudit 7 Rue Pierre Expert »	pour 02a 24ca
-Section CD n° 27	« lieudit 5 Rue Pierre Expert »	pour 02a 26ca
-Section CD n° 290	« lieudit 3 Rue Pierre Expert »	pour 02a 16ca
-Section CD n° 24	« lieudit 11 Rue Pierre Expert »	pour 02a 21ca

Savoir :

LOT NUMERO QUARANTE TROIS (43)

UN APPARTEMENT n° C24, situé au deuxième étage, par l'ascenseur C, à gauche dans le dégagement, porte à gauche, comprenant : entrée avec placard, bureau, dégagement avec placard, séjour avec coin cuisine, salle d'eau avec water-closet, chambre avec placard.

Et les cent dix-sept / dix millièmes (117/10.020èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT (88)

UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT portant le n° 19 au premier sous-sol par l'aire de circulation et de dégagement des véhicules,

Et les sept / dix millièmes (7/10.020èmes) des parties communes générales.

- L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers ci-dessus, a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Anne-Sophie AGUESSY, Notaire à RUEIL-MALMAISON, le 7 novembre 2012, publié le 20 novembre 2012, volume 9214 P 02 2012 P 6946 et modificatif en date du 02 avril 2021, publié le 20 avril 2021 volume 9214 P 03 2021 P 7391.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 15 décembre 2023 par la SARL LEROI & ASSOCIES, Commissaires de Justice à NANTERRE, est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, savoir :

- certificat de superficie « loi carrez »
- rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- diagnostic de performance énergétique (DPE)
- état des risques et pollutions
- bail d'habitation

ainsi qu'une évaluation du bien saisi également annexée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie, et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Les biens ci-dessus désignés appartiennent en indivision à Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] selon l'achat qui en a été fait suivant acte de Maître Alexandra PAQUET, Notaire au sein de la société dénommée « Bertrand GUILBERT, Guy BIGOT, François GAILLOT, Thomas WUHRMANN et Anne-Sophie AGUESSY », Notaires à RUEIL-MALMAISON (Hauts de Seine), en date du 14 mars 2016, publié le 05 avril 2016 sous les références 9214 P 02 2016 P n° 1934 et rectificatif du 14 avril 2016, publié le 19 avril 2016 sous les références 9214 P 02 2016 P n° 2231 et acte de Maître Claude DESTAME Notaire à COLOMBES en date du 22 juin 2018, publié le 18 septembre 2018 sous les références 9214 P 02 2018 P n° 6346.

CLAUSES SPÉCIALES

IMMEUBLE SOUMIS AU RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'afin de satisfaire aux dispositions prescrites par l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'adjudicataire est tenu de notifier au Syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic, dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire ; cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévue à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

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 (modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994) 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.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de vente.

Le syndic de copropriété actuel de l'immeuble est :



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^{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 propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que de toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété.

Si les renseignements d'urbanisme ne sont pas connus lors du dépôt du cahier des conditions de vente, ils feront éventuellement l'objet d'un dire qui sera annexé, dès qu'ils seront connus.

CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

ARTICLE 1 - DECLARATIONS DE CREANCE

Délai de déclaration

Le créancier inscrit, à qui a été dénoncé le commandement de payer valant saisie, doit déclarer sa créance, par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution et accompagné d'une copie du titre de créance et du bordereau d'inscription, dans les deux mois à compter de la dénonciation.

Relevé de forclusion

Le créancier, qui n'a pas respecté ce délai et qui justifie que sa défaillance n'est pas de son fait, peut demander à être autorisé à déclarer sa créance postérieurement au délai imparti ; la requête, présentée au juge de l'exécution, doit être déposée, à peine d'irrecevabilité, quinze jours au plus tard avant la date fixée pour l'audience d'adjudication ou de constatation de la vente amiable. Le juge statue par ordonnance.

Déclarations des créanciers postérieurs

Les créanciers qui ont inscrit leur sûreté sur l'immeuble après la publication du commandement de payer valant saisie, mais avant la publication de la vente, peuvent intervenir dans la procédure en déclarant leur créance, arrêtée en principal frais et intérêts échus au jour de la déclaration.

À peine d'irrecevabilité, la déclaration est faite par acte d'avocat déposé au greffe du juge de l'exécution dans un délai de un mois suivant l'inscription et est accompagnée d'une copie du titre de créance, du bordereau d'inscription et d'un état hypothécaire levé à la date de l'inscription.

La déclaration est dénoncée, dans les mêmes formes, le même jour ou le premier jour ouvrable suivant, au créancier poursuivant et au débiteur.

ARTICLE 2 - CONTESTATIONS DES STIPULATIONS DU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

Consultable au greffe du juge de l'exécution, le cahier des conditions de vente peut faire l'objet de contestations par tout intéressé, sous réserves des dispositions prévues à l'article L322-6 du Code des Procédures Civiles, concernant la fixation de la mise à prix sur laquelle seul peut intervenir le saisi.

ARTICLE 3 - AUDIENCE D'ORIENTATION

L'audience d'orientation est fixée au **JEUDI 27 JUIN 2024 à 15 HEURES.**

À l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées :

- vérifie que les conditions des articles L. 311-2 et L. 311-4 (titre exécutoire constatant une créance liquide et exigible de la part du créancier) et L.311-6 (droits sur lesquels peut porter la saisie) du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies,
- statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes,
- détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Toute contestation ou demande incidente doit être formée, sauf disposition contraire, avant l'audience d'orientation, à moins qu'elle ne porte sur des actes de procédure postérieurs à celle-ci ; dans ce dernier cas, la contestation ou la demande incidente doit être formée dans un délai de quinze jours courant à compter de la notification de l'acte.

Sauf disposition contraire, la contestation ou la demande incidente, émanant d'une partie, est formée par le dépôt au greffe de conclusions signées par l'avocat de celle-ci.

Seul le saisi peut comparaître en personne à cette audience en vue de solliciter, même verbalement, l'autorisation de vente amiable de l'immeuble.

Si la contestation ou la demande ne peut être examinée à l'audience d'orientation, le greffe du juge de l'exécution convoque les parties à une audience ultérieure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter du dépôt de la contestation ou de la demande.

L'examen des contestations et des demandes incidentes ne suspend pas le cours de la procédure.

ARTICLE 4 - AUTORISATION DE VENTE AMIABLE

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur.

Dans ce cas, le juge de l'exécution :

- fixe, dans son jugement, le montant du prix en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu eu égard aux conditions économiques du marché ainsi que, le cas échéant, les conditions particulières de la vente,

- taxe les frais de poursuite à la demande du créancier poursuivant,
- fixe la date de l'audience à laquelle l'affaire sera rappelée dans un délai qui ne peut excéder quatre mois.

La décision qui fait droit à la demande suspend le cours de la procédure.

À l'audience de rappel, le juge ne peut accorder un délai supplémentaire que si le demandeur justifie d'un engagement écrit d'acquisition et qu'afin de permettre la rédaction et la conclusion de l'acte authentique de vente.

Ce délai ne peut excéder trois mois.

Si l'autorisation de vente amiable lui a été donnée, le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable. À la demande du créancier poursuivant, le débiteur doit rendre compte des démarches qu'il a accomplies.

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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajouter les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'Avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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.

Vente amiable devant notaire

L'acte notarié de vente n'est établi que sur consignation du prix et des frais de la vente et justification du paiement des frais taxés (Code des Procédures Civiles d'Exécution L.322-4) ; ces derniers sont versés directement par l'acquéreur en sus du prix de vente. Le notaire chargé d'établir l'acte de vente peut obtenir, contre récépissé, la remise par le créancier poursuivant des documents recueillis pour l'élaboration du cahier des conditions de la vente.

Le prix de vente de l'immeuble ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur à quelque titre que ce soit sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis aux créanciers participant à la distribution ainsi que, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués.

Défaut de conclusion de la vente

En cas de défaut de conclusion de la vente du fait de l'acquéreur et sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires relatives à son droit de rétractation, les versements effectués par celui-ci restent consignés pour être ajoutés au prix de vente dans la distribution.

Audience de rappel après vente amiable

À l'audience à laquelle l'affaire est rappelée, le juge s'assure que :

- l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées,
- le prix a été consigné,
- que les frais taxés et émoluments de l'Avocat poursuivant ont été versés,

Il ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. Il ordonne alors la radiation des inscriptions d'hypothèque et de privilège prises du chef du débiteur.

A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 5 - VENTE FORCEE - MISE A PRIX

À défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée, n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit, alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée.

Report de la vente

La vente forcée ne peut être reportée que pour un cas de force majeure ou sur la demande de la commission de surendettement formée en application de l'article L. 331-5 du Code de la consommation.

À l'audience de vente forcée qui sera fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en :

- UN SEUL LOT
- sur la mise à prix de **CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 €)** fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

ARTICLE 6 - ENCHERES

Les enchères ne seront reçues que par le ministère d'un avocat inscrit au Barreau du Tribunal Judiciaire de Nanterre.

Ne peuvent se porter enchérisseurs, ni par eux-mêmes, ni par personnes interposées :

- 1) le débiteur saisi ;
- 2) les auxiliaires de justice qui sont intervenus à un titre quelconque dans la procédure ;
- 3) les magistrats de la juridiction devant laquelle la vente est poursuivie.

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé, établi conformément aux dispositions de l'article R. 322-41 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la Caisse des dépôts et consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10% du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie ne puisse être inférieur à 3.000 €. Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des dépôts et consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire ; lorsque l'adjudicataire 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.

L'avocat ne peut porter des enchères que pour une seule personne.

Les enchères sont pures et simples et chaque enchère doit couvrir l'enchère qui la précède.

Les enchères partiront du montant de la mise à prix fixé, selon le cas, dans le cahier des conditions de la vente ou par la décision judiciaire prévue au second alinéa de l'article L322-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (*possibilité pour le juge, à l'initiative du débiteur, de modifier le montant de la mise à prix, fixée par le créancier poursuivant, en cas d'insuffisance manifeste du montant*).

Les enchères sont arrêtées lorsque quatre-vingt-dix secondes se sont écoulées depuis la dernière enchère. Ce temps est décompté par tout moyen visuel ou sonore qui signale au public chaque seconde écoulée.

Toute nouvelle enchère régulièrement portée couvre la nullité des enchères précédentes.

Le juge constate sur-le-champ le montant de la dernière enchère, laquelle emporte adjudication.

L'avocat dernier enchérisseur est tenu de déclarer au greffier, avant l'issue de l'audience, l'identité de son mandant.

La nullité de la dernière enchère entraîne de plein droit la nullité de l'adjudication.

Les contestations relatives à la validité des enchères sont formées verbalement à l'audience, par ministère d'avocat. Le juge statue sur-le-champ et, le cas échéant, reprend immédiatement les enchères dans les conditions prévues à l'article R. 322-43 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

ARTICLE 7 - SURENCHERE

Toute personne peut faire une surenchère du dixième au moins du prix principal de la vente (article R. 322-50 du Code des Procédures Civiles d'Exécution). À peine d'irrecevabilité, la surenchère est formée par acte d'avocat et déposée au greffe du juge de l'exécution dans les dix jours suivant l'adjudication. La déclaration de surenchère est irrévocable. Elle vaut demande de fixation d'une audience de surenchère.

L'avocat, qui forme la surenchère, doit attester s'être fait remettre de son mandant une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque du dixième du prix principal de la vente.

Au plus tard le troisième jour ouvrable suivant la déclaration de surenchère, le surenchérisseur la dénonce par acte d'huissier de justice au créancier poursuivant, à l'adjudicataire et au débiteur saisi, à peine d'irrecevabilité. L'acte de dénonciation rappelle les dispositions de l'article R. 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution du second alinéa de l'article R.322-52 du même code ; une copie de l'attestation prévue au deuxième alinéa de l'article R.322-51 y est jointe.

La validité de la surenchère peut être contestée dans les quinze jours de sa dénonciation.

L'audience de surenchère est fixée par le juge de l'exécution à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la déclaration de surenchère ; les parties en sont informées par le greffe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation de la déclaration de surenchère, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet.

Le jour de l'audience, si la surenchère n'est pas couverte, le surenchérisseur est déclaré adjudicataire.

ARTICLE 8 - PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS TAXES

La consignation du prix à laquelle est tenu l'adjudicataire, doit être opérée dans un délai de deux mois à compter de la vente définitive, à peine de réitération des enchères, entre les mains du séquestre désigné, devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L331-1 du Code des Procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné par le Juge de l'Exécution, recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

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, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts 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.

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

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

Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêt au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignation 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.

Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.

Les frais de poursuite taxés sont payés par l'adjudicataire par priorité en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive. Il doit en être fourni justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

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 9 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{ER} 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 cette 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 10 - REITERATION DES ENCHERES

Si le prix n'est pas consigné, ni les frais payés, la vente est résolue de plein droit et l'adjudicataire défaillant devra payer la différence entre son enchère et le prix de revente si celui-ci est moindre ; à défaut pour l'adjudicataire 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 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 L322-12 du Code des Procédures Civiles d'exécution.

Toute personne qui entend poursuivre la réitération des enchères se fait délivrer par le greffe un certificat de carence constatant que l'adjudicataire n'a pas justifié de la consignation du prix ou du paiement des frais taxés.

La personne qui poursuit la réitération des enchères fait signifier le certificat au saisi, à l'adjudicataire et, le cas échéant, au créancier ayant sollicité la vente, par acte d'huissier de justice conformément aux dispositions de l'article R. 322-67 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'adjudicataire peut contester le certificat dans un délai de quinze jours suivant sa signification.

Faute pour l'adjudicataire de satisfaire à la sommation qui lui a été faite, l'immeuble est remis en vente par la voie d'une nouvelle adjudication. La nouvelle audience de vente est fixée par le juge de l'exécution sur requête de la partie qui poursuit la réitération des enchères, à une date comprise dans un délai de deux à quatre mois suivant la date de la signification du certificat du greffe à l'acquéreur. En cas de contestation du certificat prévu à l'article R. 322-67 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ce délai court à compter de la date de la décision de rejet. Le débiteur saisi, le créancier poursuivant, les créanciers inscrits et l'adjudicataire défaillant sont avisés par le greffe de la date de l'audience par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le jour de l'audience, les enchères sont réitérées dans les conditions prévues par les articles R. 322-39 à R. 322-49 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'enchérisseur défaillant de la vente initiale conserve à sa charge les frais taxés lors de cette adjudication. Passé un délai de deux mois suivant celle-ci, il est tenu des intérêts au taux légal sur son enchère jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêts sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition de 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.

ARTICLE 11 - TRANSMISSION DE PROPRIETE SERVITUDES

A - Transmission de propriété

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'acquéreur deviendra propriétaire à la date qui sera stipulée dans l'acte notarié de vente. La vente amiable produit les effets d'une vente volontaire et le débiteur reste tenu des garanties légales et des obligations pesant sur le vendeur.

En cas de vente forcée, l'adjudicataire sera propriétaire par le seul fait de l'adjudication. Il prendra les biens dans l'état où ils seront au jour de l'adjudication, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant pour surenchère, dégradation, réparation, curage de puits, de fosses d'aisances, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance, lors même que la différence excèderait un vingtième. La vente est faite sans garantie de la nature ou de la solidité du sol et du sous-sol, en raison des fouilles ayant pu être faites sous sa surface, des excavations ayant pu se produire, des remblais qui ont pu être apportés, des éboulements et des glissements de terre, sans garantie non plus à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant les biens vendus des propriétés voisines.

L'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle, étant subrogé tant activement que passivement dans tous les droits réels ou personnels attachés aux biens et appartenant au saisi contre qui la vente est poursuivie. L'adjudication ne confère à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi. Ce dernier est tenu, à l'égard de l'adjudicataire à la délivrance du bien et à la garantie d'éviction.

B - Servitudes

L'acquéreur, dans le cas d'une vente amiable, ou l'adjudicataire, en cas de vente forcée, qu'il y en ait ou non déclaration, jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, quels que soient leur nature, leurs caractères, leur importance et leurs origines, y compris les servitudes de zone militaire ou de zone sanitaire, celles créées dans l'intérêt de la navigation aérienne ou des monuments historiques et celles résultant des plans d'aménagement des circonscriptions d'urbanisme, ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à défendre aux autres à ses risques, périls et fortunes, sans aucun recours contre le poursuivant, le saisi ou ses créanciers, et sans que la présente clause puisse attribuer à l'adjudicataire, ni aux tiers, d'autres et plus amples droits que ceux résultant des titres ou de la loi.

Pour les servitudes liées à la copropriété, il convient de se référer à l'état descriptif de division-règlement de copropriété en date du 7 novembre 2012 et du modificatif en date du 2 avril 2021 dont la communication fera l'objet d'un dire.

ARTICLE 12 - ENTREE EN JOUSSANCE

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, l'acquéreur entrera en jouissance à la date qui sera stipulée dans l'acte notarié de vente.

En cas de vente forcée, l'adjudicataire, bien que propriétaire par le seul fait de l'adjudication, n'entrera néanmoins en jouissance par la prise de possession réelle et par la perception des fruits naturels, que quinze jours après l'adjudication et, en cas de surenchère tranchée pour une autre personne que le surenchéri, le jour de l'adjudication définitive.

Si les biens saisis sont loués ou affermés ou cédés en jouissance, l'entrée en jouissance se réalisera par la perception des fruits civils venant à échéance au premier terme convenu ou au premier terme d'usage qui, selon les contrats ou les baux, suivra l'adjudication.

Concernant la situation du saisi ou de l'occupant les lieux sans droit, l'article L322-13 du Code des Procédures Civiles d'Exécution reconnaît au jugement d'adjudication valeur de titre d'expulsion. L'adjudicataire 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 13 - CHARGES ET IMPOTS

L'adjudicataire supportera les contributions, les primes d'assurance, les charges de toute nature dont les biens sont grevés, à compter ou à ventiler du jour de son entrée en jouissance.

Il pourra retenir sur les intérêts de son prix et, éventuellement, sur le prix lui-même, le montant des contributions ou des charges qu'il aurait été tenu de payer à la décharge de la partie saisie et le montant des fruits civils, qui auraient été perçus par la partie saisie pour un temps postérieur à l'entrée en jouissance.

Droit de suite du TRESOR PUBLIC :

Il est ici précisé qu'en vertu de l'article 1920-2, 2°, du Code Général des Impôts, le TRESOR PUBLIC bénéficie d'un privilège spécial pour la Taxe Foncière sur les récoltes, fruits, loyers et revenus des biens immeubles sujets à la contribution et pour la fraction d'impôt sur les sociétés due à raison des revenus d'un immeuble, sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de cet immeuble.

Ce privilège spécial est muni d'un droit de suite qui permet au Trésor, en cas de cession, de se faire payer par préférence sur les récoltes, fruits, loyers et revenus de l'immeuble vendu jusqu'à concurrence de l'arriéré de la taxe foncière due au titre de cet immeuble.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conséquences de cette disposition légale sans recours possible contre le créancier ou son conseil.

ARTICLE 14 - LOCATIONS - FERMAGES

L'adjudicataire devra maintenir et exécuter, pour le temps restant à courir ou à proroger, les baux à loyers ou à fermage et les contrats de jouissance qui ont été consentis par le saisi, ainsi que toutes les occupations légales résultant de l'application de la loi ; toutes contestations avec les locataires, fermiers, ou occupants, lui demeureront personnelles ; toutefois, ceux de ces baux qui n'auront pas acquis date certaine avant le commandement ou qui seraient entachés de fraude, pourront, sous réserve des dispositions légales sur le maintien dans les lieux, être annulés à la demande de l'adjudicataire, qui est, à cet égard, pleinement subrogé aux droits du créancier poursuivant ou des créanciers inscrits.

L'adjudicataire tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires ou fermiers, des dépôts de garantie ou des loyers qu'ils justifieront avoir constitués ou versés d'avance, s'ils ont été déclarés dans le présent cahier des charges ou, dans un dire, trois jours avant l'adjudication. À défaut de déclaration, il en retiendra le montant sur le prix de son adjudication.

La clause ci-dessus, qui concerne les loyers payés avant leur exigibilité, ne s'applique pas aux termes des loyers qui sont stipulés payables par anticipation.

Situation locative :

Les biens sont actuellement loués à Messieurs [REDACTED] et [REDACTED]
[REDACTED] suivant bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 signé le 1^{er} octobre 2021 ayant pris effet le 5 octobre de la même année pour une durée de trois ans dont une copie est annexée au procès-verbal descriptif joint au présent cahier des conditions de vente.

ARTICLE 15 - 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 de conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur, dès le prononcé de l'adjudication, devra assurer l'immeuble 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 le 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 16 - SOLIDARITE

Il y aura solidarité pour le paiement du prix et l'exécution du présent cahier des charges entre tous les acquéreurs coïntéressés sur le même lot, dans les cas suivants :

- 1) si plusieurs personnes se réunissent pour enchérir,
- 2) si l'adjudicataire revend tout ou partie des immeubles adjugés avant son entière libération.

Dans le cas où l'adjudicataire ou l'une des personnes coobligées ci-dessus indiquées décèderait avant complète libération, il y aura indivisibilité de la dette entre ses héritiers.

ARTICLE 17 - PROHIBITION DE DETERIORER L'IMMEUBLE

Avant le paiement intégral de son prix, l'adjudicataire ne pourra se livrer à aucune entreprise de démolition, à aucun changement de nature à diminuer la valeur de l'immeuble, ni à aucune coupe de bois.

ARTICLE 18 - FRAIS ET DROITS D'ENREGISTREMENT

L'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix tous les droits d'enregistrement auxquels donnera lieu l'adjudication.

Il sera tenu de payer également en sus du prix d'adjudication, et par priorité, dans le délai de deux mois, tous les frais, depuis le commandement de saisie inclus, pour parvenir à la vente, dont le montant sera indiqué, après taxe, avant la mise en adjudication.

Si plusieurs lots sont mis en adjudication dans la même poursuite, les frais de poursuite seront supportés par les adjudicataires au prorata des mises à prix.

L'adjudicataire devra payer également en sus de son prix et dans le même délai le montant des émoluments dus aux avocats poursuivants.

Il devra, dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive rapporter au greffier du juge de l'exécution, la justification du paiement de tous les frais sus-indiqués.

ARTICLE 19 - TVA

Lorsque l'immeuble vendu est soumis au régime de la TVA, celle-ci sera payée par l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication réputé être en prix "hors taxe".

L'adjudicataire devra souscrire personnellement les déclarations requises dans les délais prévus et verser au Trésor public d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, les droits découlant du régime de la TVA compte tenu des droits éventuels à déduction de celui-ci.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute réclamation de l'administration fiscale sauf, le cas échéant, son recours contre le saisi ; il pourra à cet effet solliciter du receveur des Impôts une quittance subrogative lors du paiement de la TVA.

ARTICLE 20 - INTERETS DU PRIX D'ADJUDICATION

L'adjudicataire devra, dans le délai deux mois à compter de l'adjudication définitive, payer son prix pour le consigner comme il est dit à l'article huit, sous peine de réitération des enchères.

Le prix ne portera pas intérêt s'il est consigné dans le délai.

En revanche, à défaut de consignation à l'expiration de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit de l'intérêt au taux légal en vigueur jusqu'à la consignation complète du prix.

ARTICLE 21 - FORMALITES APRES LA CONSIGNATION DISTRIBUTION DU PRIX

I - Distribution amiable

A - En cas de créancier unique

Lorsqu'il n'existe qu'un créancier répondant aux conditions de l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, celui-ci adresse au séquestre ou au consignataire une demande de paiement de sa créance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de deux mois suivant la publication du titre de vente. La demande de paiement doit être motivée. Lorsque la distribution fait suite à une saisie immobilière, la demande est accompagnée d'un état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement de payer valant saisie, d'une copie revêtue de la formule exécutoire du jugement d'orientation, et, selon le cas, du jugement d'adjudication ou du jugement constatant la fin de l'instance à laquelle est annexée une copie du contrat de vente amiable ainsi que d'un certificat du greffe du juge de l'exécution attestant qu'aucun créancier inscrit après la date de la publication du commandement n'est intervenu dans la procédure. Le certificat du greffe ne peut être délivré avant l'expiration d'un délai de quinze jours suivant la publication du titre de vente.

Le séquestre ou le consignataire procède au paiement dans le mois de la demande. À l'expiration de ce délai, les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Le séquestre ou le consignataire ne peut refuser le paiement que si les documents produits démontrent l'existence d'un autre créancier répondant aux conditions de l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Dans le délai d'un mois, le séquestre ou le consignataire informe le débiteur du montant versé au créancier et, le cas échéant, lui remet le solde.

En cas de contestation, le juge de l'exécution est saisi par le créancier poursuivant ou le débiteur.

B - En cas de pluralité de créanciers

Lorsqu'il existe plusieurs créanciers répondant aux conditions de l'article L331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, la partie poursuivante notifie, dans le mois suivant la publication du titre de vente, une demande d'actualisation des créances aux créanciers inscrits, ainsi que, si elle en a connaissance, aux créanciers énumérés au 1° bis de l'article 2374 et à l'article 2375 du Code civil.

Le décompte actualisé doit être produit, par conclusions d'avocat, dans les quinze jours suivant la demande qui en est faite, comme indiqué ci-dessus. À défaut pour le créancier d'adresser son décompte actualisé dans le délai imparti, il se trouve déchu des intérêts postérieurs à la déclaration prévue au 4° de l'article R. 322-7 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le créancier saisissant, le créancier le plus diligent ou le débiteur élabore le projet de distribution, le cas échéant après convocation des créanciers.

Ce projet sera notifié aux créanciers inscrits mentionnés à l'article R. 332-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, ainsi qu'au débiteur, dans un délai d'un mois suivant l'expiration du délai imparti aux créanciers pour actualiser leur créance. La notification a lieu conformément aux règles de notifications entre avocats. L'article 652 du Code de procédure civile étant applicable elle doit comporter les mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

À défaut de contestation ou de réclamation dans les quinze jours suivant la réception de la notification, la partie poursuivante, ou, à défaut, toute partie au projet de distribution, sollicite son homologation par le juge.

Le juge de l'exécution confère, par une ordonnance non susceptible d'appel, force exécutoire au projet de distribution, après avoir vérifié que tous les créanciers parties à la procédure et le débiteur ont été en mesure de faire valoir leurs contestations ou réclamations dans le délai de quinze jours prévu à l'article R. 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Lorsque le projet de distribution fait l'objet d'une contestation, le requérant convoque les créanciers parties à la procédure et le débiteur. Les intéressés doivent être réunis dans un délai compris entre quinze jours et un mois suivant la première contestation.

Si les créanciers partis à la procédure et le débiteur parviennent à un accord sur la distribution du prix et, lorsqu'il est fait application de l'article R.331-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, sur la mainlevée des inscriptions et publications, il en est dressé un procès-verbal signé des créanciers et du débiteur. Une copie en est remise ou adressée au débiteur et aux créanciers.

À la requête de la partie la plus diligente, le juge de l'exécution confère, par une ordonnance non susceptible d'appel, force exécutoire au procès-verbal d'accord sur production de celui-ci, après en avoir vérifié la régularité.

En l'absence de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, il sera recouru à phase judiciaire de la procédure de distribution du prix.

II - Distribution judiciaire

À défaut de procès-verbal d'accord revêtu de la formule exécutoire, la partie poursuivante saisit le juge de l'exécution en lui transmettant le projet de distribution, un procès-verbal exposant les difficultés rencontrées, tous documents utiles. À défaut de diligence de la partie poursuivante, toute partie intéressée peut saisir le juge de l'exécution d'une requête aux fins de distribution judiciaire.

Lorsque la distribution porte sur des sommes provenant d'une saisie immobilière, la demande est formée conformément à l'article R. 311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (dépôt au greffe de conclusions signées par un avocat). À défaut, elle est formée par assignation (art R. 333-1, al. 2 in fine du Code des Procédures Civiles d'Exécution).

Le juge établit l'état des répartitions et statue sur les frais de distribution ; le cas échéant, le juge ordonne la radiation des inscriptions des hypothèques et priviléges sur l'immeuble prises du chef du débiteur.

En toute hypothèse, 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 22 – TITRE DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

ARTICLE 24 - ÉLECTION DE DOMICILE

Domicile reste élu, pour le poursuivant, au cabinet de l'avocat par lui constitué dans la présente poursuite. À défaut par l'adjudicataire d'avoir notifié par acte d'avocat, au poursuivant, dans les dix jours de la vente, une autre élection de domicile dans le ressort du TRIBUNAL JUDICIAIRE de NANTERRE, elle aura lieu, de plein droit, au cabinet de l'avocat qui aura misé et sera resté adjudicataire pour lui. Ces domiciles élus sont attributifs de juridiction. Toutes significations et, notamment, celles relatives à la réitération des enchères, aux offres réelles, à l'appel, et tous actes d'exécution, pourront y être faits aussi valablement qu'aux domiciles réels.

Le poursuivant n'ayant pas en sa possession les titres de propriété des biens à vendre, l'adjudicataire n'en pourra exiger aucun ; mais il sera subrogé aux droits de la partie saisie, pour retirer, en en payant le coût, tous extraits ou toutes expéditions des actes établissant la propriété des immeubles adjugés.

ARTICLE 25 - RESERVE GENERALE

Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves ; le poursuivant décline toute responsabilité tant du point de vue de la conformité que de la contenance de la propriété.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En conséquence, en cas d'action dirigée contre lui l'adjudicataire futur, par le seul fait de son adjudication, s'engage à soutenir tout procès à ses risques et périls et s'interdit de rechercher, pour quelque cause que ce soit, le poursuivant ou son avocat et de les mettre en cause aux fins de le relever et garantir de tous dommages-intérêts et des condamnations qui pourraient intervenir contre lui ou des demandes, indemnités ou dommages-intérêts pour privation de jouissance ou dépossession.

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 faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

Sont ici rappelées les clauses et conditions destinées à dégager les responsabilités du poursuivant ou de son avocat, insérées dans les clauses et conditions du cahier des conditions de vente, notamment pour le cas où il y aurait erreur ou omission des propriétaires ou copropriétaires.

Ainsi fait et dressé par Me Claire BARGE – SCP HUGUET-BARGE-CAISERMAN-FUZET, Avocat poursuivant.

Et déposé par Me Séverine RICATEAU, membre de SELARL SLRD AVOCATS, Avocat postulant poursuivant constitué.

A NANTERRE, le

ANNEXES

Décompte des sommes dues au 24/08/2023

Assignation pour l'audience d'orientation délivrée le 29/02/2024

Etat hypothécaire certifié à la date de publication du commandement valant saisie
et RSU

Procès-verbal descriptif