

RG 25/146



SAISIES IMMOBILIERES



Vente sur licitation
Tribunal judiciaire de CRETEIL

CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE EN MATIERE DE LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles sera adjugé, en l'audience des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL, siégeant dans ladite ville Place du Palais, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN UN LOT : Les lots de copropriété numérotés 4, 5, 6, 7, 8 et 32 dépendant d'un ensemble immobilier situé sur la Commune de SAINT MAUR DES FOSSES (94100) – 73 Avenue de la République, cadastré section CI n° 48, pour une contenance totale de 7 ares 39 centiares

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS ayant pour société de gestion, la société EUROTITRISATION, société anonyme au capital de 712 728 €, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro 352 458 368, dont le siège social est à SAINT DENIS (93200) 12 rue James Watt, représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIES, Société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) – 256 bis rue des Pyrénées, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège ;

venant aux droits du CREDIT DU NORD, en vertu d'un bordereau de cession de créances du 19/04/2021 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

LICITANT

1^{er} rôle u1

AYANT POUR AVOCAT POSTULANT :

La SELARL A.K.P.R, société d'avocats inscrite au Barreau du VAL DE MARNE, prise en la personne de **Maître Loren MAQUIN-JOFFRE**, demeurant 14 rue Lejemptel - 94300 VINCENNES, Téléphone : 01 43 74 74 94 - Email : maquin@akpr.com – Vestiaire PC 112,

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

AYANT POUR AVOCAT PLAIDANT :

La A.A.R.P.I ASM Avocats, Association d'Avocats inscrite au Barreau de PARIS, Prise en la personne de **Maître Amourdavelly MARDÉNALOM**, Avocat au Barreau de PARIS, Demeurant 4, rue de la Bienfaisance à PARIS - 75008 ; Tél : 01.88.61.49.40 – Email : amardenalom@asmavocats.fr – Vestiaire E0624.

EN PRÉSENCE OU EUX DUMENT APPELES DE :

1) Madame

2) Monsieur

CO-INDIVISAIRE(S)

EN EXÉCUTION :

D'un jugement du 18 novembre 2014 par le Tribunal de Commerce de BOBIGNY, lequel a notamment :

- Condamné Monsieur [redacted] et Madame [redacted] au paiement de la somme globale de 65.000 € au profit du CREDIT DU NORD, outre les intérêts au taux légal à compter du 30 avril 2013, avec capitalisation annuelle dans les conditions prévues par l'article 1154 du code civil à compter du 7 juin 2013 ;
- Condamné Madame [redacted] au paiement de la somme de 57.916,88 € au profit du CREDIT DU NORD, outre les intérêts au taux légal à compter du 30 avril 2013, avec

2 ème rôle 41

capitalisation annuelle dans les conditions prévues par l'article 1154 du code civil à compter du 7 juin 2013 ;

- Condamné Madame au paiement de la somme de 48.887,87 € augmentée des intérêts au taux de 3,95 % l'an à compter du 30 avril 2013, avec capitalisation annuelle dans les conditions prévues par l'article 1154 du code civil à compter du 7 juin 2013.
- Condamné solidairement Madame et Monsieur au paiement d'une somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Ce jugement été signifié le 8 décembre 2014.

Monsieur et Madame ont interjeté appel de ce jugement le 23 décembre 2014.

Aux termes d'un arrêt rendu le 14 avril 2016, la Cour d'appel de PARIS a confirmé le jugement déféré, et a condamné Madame et Monsieur au paiement de la somme de 1.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Cet arrêt a été signifié à Madame suivant PV dressé le 20 mai 2016.

ET

D'un jugement contradictoire rendu par la 1^{ère} Chambre civile – Cabinet i du Tribunal judiciaire de CRETEIL le 15 avril 2021, signifié à Madame et à Monsieur le 12 mai 2021 suivant acte de la SAS ORAJURIS,

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

Le juge aux affaires familiales, statuant publiquement, par mise à disposition au greffier, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Déboute les défendeurs de leurs demandes.

3^{ème} rôle un

Ordonne qu'aux requêtes, poursuites et diligences de la SA Crédit du Nord, en présence de Mme _____ ; et M. _____ , ou eux dûment appelés, il soit procédé à l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre ces derniers sur le bien sis à Saint-Maur-des-Fossés (Val de Marne), 73 avenue de la République.

Désigne pour y procéder Maître Patricia MORINEAU, notaire à Alfortville, (Val-de-Marne).

Commet tout juge de la 1ère chambre pour surveiller ces opérations.

Préalablement à ces opérations et pour y parvenir :

Autorise, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Créteil, en un seul lot, du bien sis à Saint-Maur-des-Fossés (Val de Marne), 73 avenue de la République, cadastré section CI numéro 48, lots 4, 5, 6, 7, 8 et 32, pour une contenance de 7 a et 39 ca,

sur la mise à prix de 180.000 euros, avec faculté de baisse du prix d'un quart puis d'un tiers puis de moitié à défaut d'enchères.

Désigne la SCP CAZENEUVE, huissier de justice à FONTENAY SOUS BOIS (94), pour décrire le bien sis à Saint-Maur-des-Fossés (Val de Marne), 73 avenue de la République, ainsi que les conditions d'occupation dans un procès-verbal qui sera annexé aux cahier des conditions de vente, et pour faire procéder à la visite dans la quinzaine précédant la vente, selon des modalités arrêtées dans la mesure du possible en accord avec les occupants, et à défaut d'accord pendant une durée de une heure, du lundi au samedi entre 9 heures et 12 heures, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si nécessaire.

Autorise ce même huissier à se faire assister de tout professionnel qualifié à l'effet de faire dresser tout diagnostic qui s'avérerait nécessaire.

Dit qu'il sera pourvu, en cas d'empêchement de l'huissier commis, à son remplacement sur simple ordonnance rendue sur requête.
Rappelle que le notaire exercera sa mission conformément aux articles 1364 à 1376 du code de procédure civile.

Rappelle qu'aux termes de l'article R. 444-61 du code de commerce, le notaire doit être, préalablement à la signature de l'acte, intégralement provisionné du montant de ses émoluments, des frais et des débours et qu'à défaut, il ne peut commencer sa mission.

Rappelle que le notaire est désigné à titre personnel et qu'en cas d'empêchement d'agir personnellement, son remplacement doit être demandé au juge commis pour surveiller les opérations.

Dit qu'en cas de carence des parties, le notaire devra procéder conformément à l'article 841-1 du code civil après sommation de la partie défaillante.

Renvoie l'affaire à l'audience du juge commis du 7 décembre 2021 à 15h00 pour justification du versement des émoluments du notaire et point sur l'état d'avancement des opérations ordonnées.

Invite les parties sous peine de radiation et le notaire à renseigner le juge commis un mois avant cette date sur l'état d'avancement de ces opérations.

Rappelle que les copartageants peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable.

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage et de licitation et dit qu'ils seront partagés par les copartageants dans la proportion de leurs parts dans l'indivision.

Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision.

Rejette toute autre demande.

Ledit jugement a été confirmé par un arrêt rendu par le pôle 3 – Chambre 1 de la Cour d'appel de PARIS le 5 juin 2024, dont le dispositif est donné ci-après :

La cour, statuant publiquement, dans les limites de l'appel, par décision contradictoire et en dernier ressort,

Confirme le jugement rendu le 15 avril 2021 par le juge aux affaires familiales du Tribunal judiciaire de Créteil en tous ses chefs dévolus à la cour ;

Y ajoutant :

Déclare opposable à Mme et M. la cession de créance de la SA Crédit du Nord au profit de la SA Fonds commun de titrisation Ormus ;

Condamne Mme et M. aux dépens du présent appel ;

Condamne Mme et M. à payer à la SA Fonds commun de titrisation Ormus la somme globale de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur et Madame ont introduit un pourvoi en cassation le 26 août 2024.

DESIGNATION DES BIENS

Il ressort de l'acte de vente des 04 et 18 décembre 2009, reçu par Maître Stéphane MARC, notaire à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94) que :

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DÉPENDENT LES BIENS :

Un ensemble immobilier situé à SAINT MAUR DES FOSSES (94100) 73, Avenue de la République :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CI	48	73, Avenue de la République	00ha 07a 39ca

DESIGNATION DES BIENS

Lots numéros quatre et cinq (4 et 5) comprenant :

Au rez-de-chaussée : une pièce numérotée 7.

D'une superficie plancher de 23,80 m².

Et les vingt/millièmes (20/1 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales pour le lot numéro 4.

Et les vingt/millièmes (20/1 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales pour le lot numéro 5.

Lots numéro six et sept (6 et 7) comprenant :

- Au rez-de-chaussée : quatre pièces numérotées 9, 10, 11 et 12.
- Au premier étage : deux pièces numérotées 13 et 14.
D'une superficie plancher de 81,60 m².
Et les soixante cinq/millièmes (65/1 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales pour le lot numéro 6.
Et les trente trois/millièmes (33/1 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales pour le lot numéro 7.

Lot numéro huit (8) comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un WC.
D'une superficie plancher de 1,96 m².
Et les trois/millièmes (3/1 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente deux (32) comprenant :

Au rez-de-chaussée, un garage.
Et les cinquante trois/millièmes (53/1 000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu le 08 juin 1964 par Maître GAULLIER, Notaire, publié au Service de la publicité foncière du VAL-DE-MARNE le 24 juin 1964 volume 6338 n°4278, suivi d'un modificatif RCP-EDD en date du 18 décembre 2009 par acte de la SCP MARC, notaire à SAINT-MAUR-DES-FOSSES, publié audit service de la publicité foncière le 25 janvier 2010 sous les références 9404P01 volume 2010P n°493.

Un procès-verbal de description a été établi par Maître Philippe CAZENAVE le 10 juillet 2025, dont il ressort que :

Le bâtiment maison réunissant les lots 4, 5, 6, 7, 8 et 32 est situé sur la droite en entrant et donne sur la cour intérieure commune.

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'immeubles par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attachés, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers leur appartiennent pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu le 18 décembre 2009 par la SCP MARC, notaire à SAINT-MAUR-DES-FOSSES, publié au service de la publicité foncière du VAL-DE-MARNE le 25 janvier 2010 sous les références 9404P01 volume 2010 P n°493.

Cette vente a été réalisée au prix de 245.803,00 €.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer aux actes précités.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

CLAUSES SPECIALES

URBANISME

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

URBANISME

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-joints et annexés après mention.
L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il est ici précisé que le certificat d'urbanisme délivré le 22 septembre 2025 par la mairie de SAINT-MAUR-DES-FOSSES demeure ci-après annexé.

SERVITUDES

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **BIEN**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **VENDEUR**, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

Il ressort du certificat d'urbanisme délivré le 22 septembre 2025 par la mairie de SAINT-MAUR-DES-FOSSES, ci-après annexé que :

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN	
Site archéologique	
PPRMT : Zone verte, faiblement exposée (B3)	

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 25 Juin 2009.

Par lettre en date du 7 Août 2009, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus-visée, sont demeurées ci-jointes et annexées après mention.

Il ressort du certificat d'urbanisme délivré le 22 septembre 2025 par la mairie de SAINT-MAUR-DES-FOSSES, ci-après annexé que :

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION

En application des dispositions des articles L. 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitat et L. 210-1 du Code de l'Urbanisme, l'exercice du droit de préemption instauré par la commune est transféré au Préfet. Toutefois l'ensemble des Déclarations d'Intention d'Aliéner continuent d'être instruites par l'intermédiaire de la ville. Aussi les D.I.A. doivent être adressées à la commune de Saint-Maur des Fossés. Elles comporteront l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.
SANCTION Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CONVENTIONS PARTICULIERES

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

RAPPEL DE CONVENTIONS PARTICULIERES

Dans un contrat de vente relatif aux biens sus désignés dressé par Maître CARVAIS, Notaire à PARIS, le 6 juillet 1971, publié au Premier Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 9 août 1971, volume 324, numéro 1, il a été inséré diverses conditions particulières bénéficiant aux propriétaires desdits biens.

Lesquelles sont ci-après littéralement rapportées:

“Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de « l'immeuble situé à SAINT MAUR DES FOSSES 73, avenue de la République, « représentée par Monsieur , titulaire de sept cent soixante dix « sept/millièmes, et Monsieur , titulaire de deux cent vingt trois/millièmes, « il a été procédé à l'unanimité:

« - d'autoriser le propriétaire des lots un à douze à ouvrir la cour commune « réservée à l'usage de ces lots en prenant appui sur les lots deux à sept par une « charpente métallique recouverte de feuilles étanches faites de tous matériaux.

“ - à détruire les constructions contigües à Monsieur et à Monsieur et à les remplacer par une construction à un étage avec sa propre toiture (lots quatre, cinq, six et sept);

“Les travaux ci-dessus seront effectués sans pouvoir nuire aux jours de souffrance profitant à la propriété et seront financés exclusivement par le propriétaire des lots un à douze sans recours contre Monsieur . Ils devront être faits sous la responsabilité et aux risques et périls du propriétaire des lots un à douze ; lequel devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives,

“ - d'autoriser le propriétaire des lots vingt et un, vingt deux, vingt trois, vingt quatre, à prolonger l'auvent existant sur le lot vingt trois, sur la courrette lot vingt quatre.

“Ces travaux devront être faits sous la responsabilité et aux risques et périls du propriétaire des lots vingt et un/vingt quatre - lequel devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives.

“Monsieur et Monsieur , s'engagent respectivement l'un vis-à-vis de l'autre à faire écouler les eaux pluviales provenant des toitures projetées ci-dessus par des canalisations créées ou à créer sur leurs propres lots, à l'exclusion de tout écoulement sur le lot voisin sauf accord des parties. »

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET PV DESCRIPTIF

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 10 juillet 2025 par Maître Philippe CAZENAVE, commissaire de justice associée à FONTENAY-SOUS-BOIS (94), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- Certificat de superficie
- Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâties
- Rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- Rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité d'immeuble à usage d'habitation
- Diagnostic de performance énergétique

OCCUPATION DES BIENS VENDUS

Les biens susvisés sont occupés par Madame Monsieur et leurs deux enfants.

9 ème rôle u1

SYNDIC

Il ressort du titre de propriété, ci-après annexé que :

Syndic de l'immeuble

Le VENDEUR déclare que la copropriété dont dépendent les BIENS vendus n'a ni syndic ni président nommés par les copropriétaires.

Il a donc été impossible d'obtenir les renseignements habituels quant à la situation à l'égard du syndicat, tant de l'**IMMEUBLE** que du VENDEUR.

Le VENDEUR déclare néanmoins qu'à sa connaissance :

1) Aucune assemblée de copropriétaires ne s'est spontanément réunie pour décider de l'exécution de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution.

2) Il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement auprès de qui que ce soit et n'a jamais eu à le faire.

3) Aucune répartition des charges n'étant effectuée, les organismes collecteurs recourent directement auprès de chaque copropriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots. Le VENDEUR précise être à jour et ne pas avoir de litiges avec les fournisseurs d'énergie.

4) Aucune procédure n'est actuellement en cours contre la copropriété.

L'ACQUEREUR reconnaît expressément avoir contrôlé personnellement la véracité des déclarations du VENDEUR et avoir été informé par le Notaire des risques qu'il encourrait à faire partie d'une copropriété irrégulièrement organisée.

Il décharge le Notaire de toute responsabilité à ce sujet.

Le Notaire a notamment indiqué à L'ACQUEREUR qu'il lui serait impossible de notifier cette vente et par voie de conséquence d'obtenir le certificat prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

**CLAUSE ET CONDITIONS
DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE LICITATION**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

Article 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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.

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 6 – 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 : ENCHÈRES

Article 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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 8 – 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, 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 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 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

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

En cas de pluralité de 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 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 10 – 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 des débiteurs saisis, 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 11 – 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

Article 13 - VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

Article 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 poursuite, 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 15 – 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 16 – OBLIGATION SOLIDAIRES DES COAQUEREURS

Les coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

Article 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUSSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – 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.

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE IV : CLAUSES SPÉCIFIQUES

Article 24 – 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 25 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

Article 26 - ÉTAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'acquéreur devra se reporter aux diagnostics annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L.1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Article 27 - INFORMATION SUR LA SÉCURITÉ DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L.128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

20 ème rôle uj

« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le 1er Mai 2004 ».

- de l'article R.128-2 du même code aux termes desquelles :

« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent ».

Article 28 - INFORMATION SUR LES DÉTECTEURS DE FUMÉE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n°2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L.129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication ».

- de l'article R.129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article ».

ARTICLE 29 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colistant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colistant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 30 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaire ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 31 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-après désignées, les enchères seront reçues sur la somme de :

180.000,00 €
(Cent-quatre-vingt mille euros)

Avec faculté de baisse d'un quart du prix puis d'un tiers, puis de moitié à défaut d'enchères

* *

*

En conséquence, l'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de la vente, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

* *

*

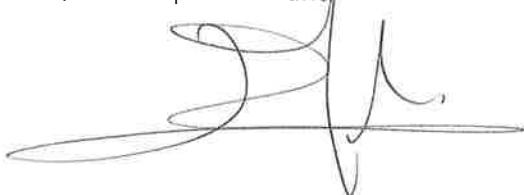
Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Fait à VINCENNES, le 16 octobre 2025

Par Maître Loren MAQUIN-JOFFRE, agissant pour le compte de la SELARL AKPR, avocat poursuivant



Approuvé lignes mots rayés nuls et renvoi

24 ème rôle u1