

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

### SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

#### EN UN LOT

**Sis à VAUHALLAN (91430), Domaine de Richeville, au 27bis route de Favreuse**

Une maison d'habitation comprenant :

- Au sous-sol : cave et salle de jeux
- Au rez-de-chaussée : entrée, séjour double, cuisine équipée, une chambre, une salle d'eau, un WC, buanderie, garage,
- A l'étage : mezzanine, deux chambres, une salle d'eau, une salle de bains, un WC, dressing.

Petites dépendances

Aux requêtes, poursuites et diligences de la :

██ S.A immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro ██████████ dont le siège social est sis 59 Avenue Pierre Mendès France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat :

**Maître Cyril RAVASSARD**, membre de la **SELARL AVOCATS ASSOCIÉS RAVASSARD**, Avocat au Barreau de l'ESSONNE, demeurant 1 rue des Mazières, à EVRY (91000),  
Tél. : 01.60.87.76.00, courriel : [cabinet@avocatsravassard.com](mailto:cabinet@avocatsravassard.com).

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites et au cabinet duquel domicile est élu,

## ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

### EN VERTU :

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un **jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de MELUN (77) le 1<sup>er</sup> juin 2021** et signifié à Monsieur [REDACTED] le 27 août 2021, le condamnant au paiement des sommes principales de :

- 138.906,55 euros au titre du relais d'un montant initial de 132.534,76 euros outre les intérêts au taux légal à compter du 4 octobre 2016 et ce jusqu'au parfait paiement,
- 193.074,94 euros au titre du prêt primo report d'un montant initial de 206,520, outre les intérêts au taux légal à compter du 1<sup>er</sup> février 2017 et ce jusqu'au parfait paiement,
- 31.101,83 euros au titre du prêt primo report d'un montant initial de 33.217, outre les intérêts au taux légal à compter du 1<sup>er</sup> février 2017 et ce jusqu'au parfait paiement,

Le jugement a également ordonné la capitalisation des intérêts, condamné Monsieur [REDACTED] à verser à la CEGC la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du CPC et les dépens.

### GARANTI PAR :

- Une **inscription d'hypothèque judiciaire définitive** publiée au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 1<sup>er</sup> bureau le 5 novembre 2021 volume 2021 V numéro 4869, se substituant à l'hypothèque provisoire publiée le 3 janvier 2017, volume 2017 V numéro 2 et renouvelée le 12 décembre 2019, volume 2019 V numéro 2043.
- Une **inscription d'hypothèque judiciaire définitive** publiée au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 1<sup>er</sup> bureau le 5 novembre 2021 volume 2021 V numéro 4874, se substituant à l'hypothèque provisoire publiée le 24 avril 2017, volume 2017 V numéro 688 et renouvelée le 12 décembre 2019, volume 2019 V numéro 2042.

La poursuivante, sus dénommée et domiciliée, a, suivant acte de Maître Ornella SARAGOUESSI VENDRAND, Commissaire de Justice membre de la SELARL ORNELLA SARAGOUESSI-VENDRAND, à PARIS (75), en date 5 février 2024, fait signifier commandement valant saisie immobilière, à Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] de nationalité Française, demeurant [REDACTED]

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, porteur des pièces, ayant pouvoir à cet effet de recevoir et donner bonne et valable quittance, les sommes de :

1°) La somme en principal de : 138.906,55 €

- *Les intérêts au taux légal à compter du 04.10.2016*
- *La capitalisation des intérêts (art.1343-2 C. civ.) à compter du 04.10.2017*
- *Les intérêts au taux légal majoré de 5 points (art. L.313-3 Code monétaire et financier) à compter du 27.10.2021*

Du 04.10.2016 au 03.10.2017 : 365 jours à 0,90 % 1.250,16 €

Montant du principal avec capitalisation : 140.156,71 €

Du 04.10.2017 au 03.10.2018 : 365 jours à 0,88 %	1.233,38 €
<b><u>Montant du principal avec capitalisation : 141.390,09 €</u></b>	
Du 04.10.2018 au 22.01.2019 : 111 jours à 0,86 %	369,78 €
<u>23.01.2029 : À déduire : règlements reçus :</u>	- 5.959,76 €
<u>Reste dû : 135.800,11 €</u>	
Du 23.01.2019 au 03.10.2019 : 254 jours à 0,86 %	812,71 €
<b><u>Montant du principal avec capitalisation : 136.612,82 €</u></b>	
Du 04.10.2019 au 03.10.2020 : 366 jours à 0,84 %	1.147,55 €
<b><u>Montant du principal avec capitalisation : 137.760,37 €</u></b>	
Du 04.10.2020 au 03.10.2021: 365 jours à 0,76 %	1.046,98 €
<b><u>Montant du principal avec capitalisation : 138.807,35 €</u></b>	
Du 04.10.2021 au 26.10.2021: 23 jours à 0,76 %	66,48 €
Du 27.10.2021 au 03.10.2022 : 342 jours à 5,76 %	7.491,49 €
<b><u>Montant du principal avec capitalisation : 146.365,32 €</u></b>	
Du 04.10.2022 au 31.12.2022 : 89 jours à 5,77 %	2.059,26 €
Du 01.01.2023 au 30.06.2023 : 181 jours à 7,06 %	5.124,23 €
Du 01.07.2023 au 03.10.2023: 95 jours à 9,22 %	3.512,37 €
<b><u>Montant du principal avec capitalisation : 157.061,18 €</u></b>	
Du 04.10.2023 au 31.12.2023 : 89 jours à 9,22 %	3.530,99 €
Du 01.01.2024 au 31.01.2024: 31 jours à 10,07 %	1.343,28 €
Les intérêts postérieurs portés ici pour	MEMOIRE
<b>Total sauf mémoire au 31.01.2024 :</b>	<b>= 161.935,45 €</b>
2°) La somme en principal de :	193.074,94 €
<i>- Les intérêts au taux légal à compter du 01.02.2017</i>	
<i>- La capitalisation des intérêts (art.1343-2 C. civ.) à compter du 01.02.2018</i>	
<i>- Les intérêts au taux légal majoré de 5 points (art. L.313-3 Code monétaire et financier) à compter du 27.10.2021</i>	
Du 01.02.2017 au 31.01.2018 : 365 jours à 0,89 %	1.718,37 €
<b><u>Montant du principal avec capitalisation : 194.793,31 €</u></b>	
Du 01.02.2018 au 31.01.2019 : 365 jours à 0,86 %	1.675,22 €
<b><u>Montant du principal avec capitalisation : 196.468,53 €</u></b>	

Du 01.02.2019 au 31.01.2020 : 365 jours à 0,86 % 1.689,63 €

Montant du principal avec capitalisation : 198.158,16 €

Du 01.02.2020 au 31.01.2021 : 366 jours à 0,79 % 1.565,45 €

Montant du principal avec capitalisation : 199.723,61 €

Du 01.02.2021 au 26.10.2021 : 268 jours à 0,76 % 1.114,51 €  
Du 27.10.2021 au 31.01.2022 : 97 jours à 5,76 % 3.057,25 €

Montant du principal avec capitalisation : 203.895,37 €

Du 01.02.2022 au 31.12.2022 : 334 jours à 5,77 % 10.765,56 €  
Du 01.01.2023 au 31.01.2023 : 31 jours à 7,06 % 1.222,59 €

Montant du principal avec capitalisation : 215.883,52 €

Du 01.02.2023 au 30.06.2023 : 150 jours à 7,06 % 6.263,58 €  
Du 01.07.2023 au 31.12.2023 : 184 jours à 9,22 % 10.034,03 €  
Du 01.01.2024 au 31.01.2024 : 31 jours à 10,07 % 1.846,37 €

Montant du principal avec capitalisation : 234.027,50 €

Les intérêts postérieurs portés ici pour MEMOIRE

**Total sauf mémoire au 31.01.2024 :** = 234.027,50 €

3°) La somme en principal de : 31.101,83 €

- *Les intérêts au taux légal à compter du 01.02.2017*
- *La capitalisation des intérêts (art.1343-2 C. civ.) à compter du 01.02.2018*
- *Les intérêts au taux légal majoré de 5 points (art. L.313-3 Code monétaire et financier) à compter du 27.10.2021*

Du 01.02.2017 au 31.01.2018 : 365 jours à 0,89 % 276,81 €

Montant du principal avec capitalisation : 31.378,64 €

Du 01.02.2018 au 31.01.2019 : 365 jours à 0,86 % 269,86 €

Montant du principal avec capitalisation : 31.648,50 €

Du 01.02.2019 au 31.01.2020 : 365 jours à 0,86 % 272,18 €

Montant du principal avec capitalisation : 31.920,68 €

Du 01.02.2020 au 31.01.2021 : 366 jours à 0,79 % 252,17 €

Montant du principal avec capitalisation : 32.172,85 €

Du 01.02.2021 au 26.10.2021 : 268 jours à 0,76 % 179,53 €  
Du 27.10.2021 au 31.01.2022 : 97 jours à 5,76 % 492,48 €

Montant du principal avec capitalisation : 32.844,86 €

Du 01.02.2022 au 31.12.2022 : 334 jours à 5,77 %	1.734,19 €
Du 01.01.2023 au 31.01.2023 : 31 jours à 7,06 %	196,94 €

Montant du principal avec capitalisation : 34.775,99 €

Du 01.02.2023 au 30.06.2023 : 150 jours à 7,06 %	1.008,98 €
Du 01.07.2023 au 31.12.2023 : 184 jours à 9,22 %	1.616,35 €
Du 01.01.2024 au 31.01.2024 : 31 jours à 10,07 %	297,43 €

Montant du principal avec capitalisation : 37.698,75 €

Les intérêts postérieurs portés ici pour	MEMOIRE
<b>Total sauf mémoire au 31.01.2024 :</b>	<b>= 37.698,75 €</b>

<b>4°) La somme de au titre de l'article 700 du C.P.C.</b>	<b>1.500,00 €</b>
--	-------------------

<b>5°) Les dépens :</b>	<b>15.181,90 €</b>
-------------------------	--------------------

⇒ Le coût dudit commandement MEMOIRE  
Et tous frais susceptibles d'être avancés pour le  
Recouvrement de la créance et la conservation de la sûreté.

**TOTAL SAUF MÉMOIRE, arrêté au 31 janvier 2024 : 450.343,60 €**  
**SAUF À PARFAIRE OU DIMINUER**

*Outre les intérêts, accessoires et frais de justice postérieurs.*

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 1 (Essonne) pour valoir, à partir de cette publication, saisies des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ce commandement a ensuite été dénoncé par exploit du même jour à l'épouse de Monsieur

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 1 (Essonne) le 4 avril 2024 volume 9104P01 2024 S numéro 85.

Le service de la publicité foncière de CORBEIL 1 a délivré, le 5 avril 2024, l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière.

Par exploit de Maître Ornella SARAGOSSI VENDRAND, Commissaire de Justice membre de la SELARL ORNELLA SARAGOSSI-VENDRAND, à PARIS (75), en date du 4 juin 2024, le créancier a fait délivrer à Monsieur [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution chargé des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES pour le **MERCREDI 4 SEPTEMBRE 2024 à 9 heures 30**.

## DÉSIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière ci-dessus énoncé,

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé :

**Sur la commune de VAUHALLAN (91430),  
Domaine de Richeville, au 27bis route de Favreuse,**

Une maison d'habitation comprenant :

- Au sous-sol : cave et salle de jeux
- Au rez-de-chaussée : entrée, séjour double, cuisine équipée, une chambre, une salle d'eau, un WC, buanderie, garage,
- A l'étage : mezzanine, deux chambres, une salle d'eau, une salle de bains, un WC, dressing.

Petites dépendances

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AI	6	27bis rue de Favreuse	00 ha 08 a 62 ca

Tel qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre en date du 20 décembre 1996 publié au service de la publicité foncière de PALAISEAU le 20 décembre 1996, volume 1996P, numéro 4439.

L'acte précise littéralement :

« *PRECISION ETANT ICI FAITE que le pavillon a fait l'objet :*

- *D'un permis de construire délivré par la Mairie de VAUHALLAN le 20 août 1982 sous le numéro 635.82.P.0.620*
- *D'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 4 septembre 2004,*
- *D'un certificat de conformité délivré le 13 novembre 1984 »*

## LOTISSEMENT

Le BIEN forme le lot numéro 1 du lotissement dénommé « LOTISSEMENT DE RICHEVILLE ».

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par la Préfecture de l'Essonne en date du 12 février 1981.

L'ensemble des pièces constitutives de ce lotissement dont l'arrêté du Préfet, a été déposé au rang des minutes de Maître █ DUPONT, Notaire à PALAISEAU (91), le 26 mars 1981, publié au service de la publicité foncière de PALAISEAU le 13 mai 1981, volume 2814, numéro 11.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

## DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Selon acte en date du 6 mars 2024 Maître Ornella SARAGOSSI VENDRAND, Commissaire de Justice membre de la SELARL ORNELLA SARAGOSSI-VENDRAND, à PARIS (75), a dressé le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après reproduit et annexé au présent.

Il en ressort la description suivante :

*On accède à ladite adresse par un portail métallique équipée d'une sonnette.*

*Je constate que la maison bénéficie d'un jardin avec une petite allée pavée ornée côté droit d'une pelouse.*

*Face à la maison également une terrasse pavée.*

*Je note un garage ouvert structure bois côté droit.*

### Entrée :

*Au sol, un carrelage.*

*Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture blanche.*

*A main droite des escaliers en bois en bon état.*

*A main gauche depuis l'entrée un grand double séjour :*

*Au sol, un carrelage.*

*Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture blanche, en bon état.*

*Quatre portes-fenêtres éclairent la pièce en PVC, double vitrage, équipées de volets déroulants électriques.*

*Une petite fenêtre éclaire la pièce en PVC, double vitrage, équipée de volets déroulants.*

### Cuisine :

*Je note une Cuisine en très bon état.*

*Au sol, un carrelage en bon état.*

*Je note une Crédence carrelée.*

*La cuisine est équipée d'un Plan de travail en mélaminé effet marbre.*

*Plaque de cuisson gaz à cinq feux.*

*Un évier à deux bacs et un égouttoir équipé d'un robinet mitigeur.*

*Un four.*

*Un frigidaire.*

*Un micro-onde.*

*Une machine à laver la vaisselle.*

*Un ensemble de placards en mélaminé gris équipés de poignées métalliques en parfait état en partie basse du plan de travail.*

*En partie haute un ensemble de placards, avec une hotte aspirante.  
Le tout est en très bon état d'usage.*

**Première porte face depuis l'entrée : une chambre à coucher :**

*On n'y accède par une porte en bois à petits bois.*

*Au sol, un parquet flottant.*

*Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture blanche.*

*Une fenêtre éclaire la pièce, en PVC, double vitrage, équipée de volets électriques déroulants.*

*Placards.*

*Le tout en très bon état.*

*Depuis cette chambre, on accède à une salle d'eau attenante.*

**Salle d'eau attenante :**

*Au sol, un carrelage.*

*Je note ensuite une faïence murale sur toute hauteur.*

*Je note un faux plafond avec spots intégrés en parfait état.*

*Une douche entièrement carrelée au sol, et faïence murale. Douche équipée d'un robinet mitigeur, flexible, douchette, et douche de tête.*

*Un lavabo équipé d'un robinet mitigeur, posé sur un meuble à deux tiroirs, en parfait état.*

*Je retourne dans l'entrée, et j'accède à la circulation.*

**Circulation :**

*La circulation dessert la salle de bains précédemment constatée, les toilettes.*

**Toilettes :**

*Au sol, carrelage.*

*Plinthes carrelées.*

*Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche.*

*Un cabinet de toilette avec cuvette à l'anglaise, abattant, et réservoir d'eau.*

*Un petit lave-mains avec robinet mitigeur au droit duquel il y a un miroir.*

*Le tout est en parfait état.*

*On accède aux toilettes par une porte en bois équipée de poignées bêquilles, recouverte de peinture de couleur blanche. Le tout est en parfait état.*

**Garage à usage de réserve, atelier et buanderie :**

*Au sol, un parquet flottant.*

*Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche.*

*Le tout est en parfait état d'usage.*

**1<sup>er</sup> étage**

**Volée d'escalier :**

*On y accède par des escaliers bois.*

*Le long de la volée je constate un bon état.*

**Etage :**

**Mezzanine :**

*Au sol, un parquet droit.*

*Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche.  
Un Vélux, structure bois, en bon état éclaire le palier,*

**Dressing :**

*Au sol, un parquet.*

*Je note un gonflement au niveau du parquet.*

*Un Velux, structure bois, en parfait état éclaire le dressing*

*Au plafond je note des poutres apparentes.*

*En imposte de la porte d'accès, côté gauche un ensemble de fissures filiformes.*

**Chambre à coucher :**

*On accède à la chambre à coucher par une grande porte à deux ouvrants, structure bois, à petits bois, panneaux vitrés en bon état.*

*Au sol, un parquet droit.*

*Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche.*

*Les murs sont en partie mansardés.*

*Deux portes-fenêtres éclairent la pièce, équipées de volets déroulants, en bon état d'usage.*

**Salle d'eau attenante à la chambre :**

*Au sol, un carrelage.*

*Faïence murale dans la zone douche et lavabo.*

*Mur et plafond sont en bon état.*

*Je note une peinture blanche dans le reste de la pièce.*

*Un Velux en bon état, éclaire la salle d'eau.*

*Je note Deux lavabos avec robinets mélangeurs encastrés sur un plan de travail en mélaminé, effet bois.*

*Au bas du plan de travail de la salle de bains un ensemble de petits placards en bois en parfait état, équipés de poignées boutons.*

*Une douche avec flexible, robinet mélangeur et douchette.*

*Le tout est en très bon état.*

**Deuxième chambre à coucher :**

*De même typologie que la précédente.*

*Au sol, un parquet.*

*Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche.*

*Un Velux éclaire la pièce.*

*Le mur de gauche est habillé de placard avec portes coulissantes.*

*Le tout est en très bon état.*

**Cabinet de toilette :**

*Au sol, carrelage en parfait état.*

*En partie haute des murs, peinture de couleur blanche.*

*Un cabinet de toilette avec cuvette à l'anglaise avec abattant, et réservoir d'eau.*

*On accède à cette pièce, ainsi qu'à la chambre à coucher précédemment constatée par une porte en bois recouverte de peinture de couleur blanche avec poignées bêquilles, en parfait état.*

**Salle de bains :**

*On y accède par une porte en bois recouverte de peinture de couleur blanche avec poignées bêquilles en très bon état.*

*Au sol, un carrelage.*

*Faïence murale sur toute hauteur.*

Un faux-plafond avec spots intégrés.

Une baignoire équipée en parfait état.

Une douche équipée en parfait état.

Un Velux éclaire la pièce.

Un lavabo avec robinet mitigeur, posé sur un meuble à tiroirs, et placards.

Un radiateur de type ACOVA.

Le tout est en très bon état.

#### Sous-sol :

Sous-sol aménagé en salle de jeux avec bar.

Au sol, un carrelage.

Les murs et plafond sont recouverts d'une peinture de couleur blanche en état ancien d'usage.

Un faux-plafond avec spots intégrés.

Le tout à l'état ancien d'usage.

Je note une petite cave à vin.

Je prends des photographies du jardin.

#### CONDITIONS D'OCCUPATION :

Le bien est occupé par Monsieur [REDACTED] et sa famille.

Le dossier des diagnostics techniques prévus à l'article L.271-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est joint à ce procès-verbal et ci annexé.

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

ANNEE DE MAJ		2013	DEP DIR	91 0	COM	635 VAUHALLAN	TRES	111	RELEVE DE PROPRIETE										NUMERO COMMUNAL	P00186									
Propriétaire MCRJFL [REDACTED] 27 B RUE DE FAVREUSE 91430 VAUHALLAN [REDACTED] 975 SURESNES																													
PROPRIETES BATIES																													
DESIGNATION DES PROPRIETES IDENTIFICATION DU LOCAL EVALUATION DU LOCAL																													
AN	SEC	N° PLAN	C	N° PARTI	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF LOC	NAT CAT	RC COM IMPOSABLE	COL	NAT EXO RET	AN AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO TX COEF	RC TECOM						
14	A1	6				27 B RUE DE FAVREUSE	0240	A	01	00	01001	0097164	H	635A	C	H MA	4	5656				P	5656						
R EXO 0 EUR																													
REV IMPOSABLE COM 5656EUR COM R IMP 5656 EUR																													
PROPRIETES NON BATIES																													
DESIGNATION DES PROPRIETES EVALUATION LIVRE FONCIER																													
AN	SECTION	N° PLAN	N° PARC	PARC PRIM	CODE RIVOLI	N° TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COL	NAT EXO RET	AN	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuillet										
14	A1	6			0240	1635A						8 62				0													
R EXO 0 EUR																													
HAA CA REV IMPOSABLE 0 EUR COM R IMP 0 EUR																													
CONT 562 TAXE AD R IMP 0 EUR MAJTC 0 EUR																													

#### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

Lesdits biens appartenant à Monsieur [REDACTED] au moyen de l'acquisition qu'il en a fait de :

- Monsieur Olivier Nicolas PICARD, né le 26 août 1965 à PARIS 18<sup>ème</sup> (75)
- Madame Nathalie Claude ANDRIEU, née le 22 juin 1970 à CHOISY-LE-ROI (94)

Aux termes d'un acte reçu par Maître Denis GALLET, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Jean-Marc VANYSACKER et Denis GALLET, Notaires », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de BRIE-COMTE-ROBERT (Seine et Marne), 13 Boulevard de la République, en date du 20 décembre 2013, publié auprès du Service de la publicité foncière de MASSY, le 14 janvier 2014 volume 2014 P numéro 00224.

Et tels que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir sans aucune exception ni réserve.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Tout amateur éventuel devra, en tant que de besoin, se reporter à l'acte d'acquisition du 20 décembre 2013 et l'adjudicataire pourra se procurer, à ses frais, tous actes antérieurs.

## **CLAUSES SPÉCIALES**

Par ailleurs, pour le cas où, au jour de l'adjudication, les biens désignés au présent cahier des conditions de vente seraient encore garnis de mobilier, matériel ou autres objets mobiliers, il est précisé que ces biens sont formellement exclus de la présente vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le vendeur.

L'acte notarié d'acquisition du bien de Monsieur [REDACTED] précise, en pages 11 et suivantes :

## **DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT**

### **LOTISSEMENT**

Le **BIEN** vendu constitue le lot numéro un (1) du lotissement dénommé "LOTISSEMENT DE RICHEVILLE".

Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Un cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables dans le lotissement a été établi suivant acte reçu par Maître █ DUPONT, notaire à PALAISEAU (Essonne), le 26 mars 1981.

Une copie du cahier des charges est remise à l'ACQUEREUR.

Les statuts de l'association syndicale libre des copropriétaires du Domaine de Richeville existant entre les propriétaires des terrains dépendant du lotissement ont été déposés aux termes de l'acte sus-visé.

Tout propriétaire de l'un des lots du lotissement est membre de plein droit de l'association.

Une copie des statuts de l'association syndicale est remise à l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de tous les documents sus visés, et sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au BIEN vendu.

L'adhésion à l'association syndicale s'impose à tous les acquéreurs successifs éventuels.

#### **\*CONVENTIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION SYNDICALE**

##### **\*Représentant de l'association :**

Le représentant de l'association syndicale libre des copropriétaires du Domaine de Richeville est :

Monsieur Olivier PICARD, vendeur aux présentes.

##### **\*Engagements :**

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale dont une copie lui a été remise dès avant ce jour ce qu'il reconnaît.

Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

##### **\*Etat contenant diverses informations sur l'association :**

Est demeurée annexée (Annexe n°5) une note de renseignements relative à l'association délivrée le 20 octobre 2013, contenant les informations sur son patrimoine et ses engagements dont l'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance.

##### **\*Convention des parties sur la répartition des charges et travaux :**

Le VENDEUR réglera au représentant de l'association au moyen des fonds provenant de la vente le coût des travaux décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

L'ACQUEREUR supportera les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux qui auraient été décidés à compter de ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Le VENDEUR déclare qu'il n'y a pas eu d'assemblée des membres de l'association entre la date de l'avant-contrat et celle des présentes, et en toute hypothèse n'avoir reçu aucune convocation.

Il est expressément précisé que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux charges et travaux demeurera inopposable à l'association syndicale, par suite les demandes s'effectuant auprès du propriétaire connu au moment de celles-ci, il appartient donc aux parties de procéder directement entre elles aux comptes et remboursements nécessaires.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare que l'association ne s'est pas réunie depuis 2009, la dernière assemblée générale ayant eu lieu le 11 janvier 2008.

**\*Avis de mutation - avertissement :**

Avis de la mutation sera adressé par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de l'association dans les quinze jours des présentes.

Si le représentant de l'association syndicale entend faire opposition sur le prix, cette opposition devra être effectuée par exploit d'huissier dans les quinze jours de la réception de l'avis au domicile du notaire du **VENDEUR**, en indiquant la cause et le montant du ou des créances, et en faisant élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de l'immeuble, et ce à peine de nullité.

Le tout sauf si le **VENDEUR** a présenté au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

**\*REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT**

Il est ici précisé que, lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément à l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme sauf si une majorité de co-lotis, statuant à la majorité calculée selon les dispositions de l'article L 442-10 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles.

Ces dispositions ne concernent pas le cahier des charges, s'il existe, ce dernier étant de nature imprescriptible.

Il est néanmoins précisé que les dispositions de l'article L 442-11 du Code de l'urbanisme habilitent le maire à modifier le cahier des charges approuvé d'un lotissement en cas de discordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.

Le cahier des charges du lotissement a été remis à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît, étant précisé que les dispositions de ce cahier des charges constituent un document contractuel. Etant toutefois observé que l'autorité délibérante de la commune peut modifier le cahier des charges après la tenue d'une enquête préalable, pour mettre en cohérence ce dernier document avec le plan local d'urbanisme qui aura été approuvé et publié ultérieurement.

Il appartiendra à l'acquéreur de prendre contact avec l'ASL, ce dont il fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur.

Le procès-verbal descriptif établi par Maître SARAGOSSI, Commissaire de justice, le 6 mars 2024 énoncé à ce sujet :

**SYNDIC**

*Le syndic est un syndic bénévole dénommé ASL DE RICHEVILLE au n°1 dudit lotissement (domaine de richeville), accessible par la route de Favreuse, en la personne de Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED] tel :06 33 34 17 89*

**RÉSERVES GÉNÉRALES**

➤ 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.

➤ Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de la vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves.

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 cas de vente d'un lot de copropriété, 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 la vente.

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

Notamment, tout enchérisseur, sans recours contre le saisissant ni diminution de prix, devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanisme et de délivrance des permis de construire et certificats d'urbanisme et de conformité et est censé s'être renseigné auprès de toute administration compétente à cet effet.

➤ Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire (SAFER, locataire fermier, locataire d'un local d'habitation, commune...).

➤ Ni le saisissant ni ses mandataires ne seront tenus de remettre quoi que ce soit à l'adjudicataire, ni police d'assurance, ni documents administratifs particuliers, ni clés de l'immeuble, ni rien d'autre qui pourrait s'y rapporter, la seule délivrance par le Greffe du jugement d'adjudication constituant l'intégralité des droits que peut réclamer l'adjudicataire.

# **CONDITIONS DE VENTE**

## **CHAPITRE I<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **Article 1<sup>er</sup> - Cadre juridique**

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

### **Article 2 - Modalités de la vente**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

### **Article 3 - État de l'immeuble**

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

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

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

### **Article 4 - Baux, locations et autres conventions**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisi et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisi.

### **Article 5 - Préemption et droits assimilés**

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **Article 6 - Assurances et abonnements divers**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

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

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

#### **Article 7 - Servitudes**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

### **CHAPITRE II : ENCHÈRES**

#### **Article 8 - Réception des enchères**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

#### **Article 9 - Garantie 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **Article 10 - Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal 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 11 - Réitération des enchères**

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **Article 12 – Transmission de propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **Article 13 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être

distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

#### **Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R.322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **Article 15 – Vente forcée**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L.313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

#### **Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la

vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

## **Article 17 – Droits de mutation**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## **Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE**

### **Article 19 – Délivrance et publication du jugement**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

Le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

## **Article 20 – Entrée en jouissance**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## **Article 21 – Contributions et charges**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée. En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

## **Article 22 – Titres de propriété**

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

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

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

## **Article 23 – Purge des inscriptions**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

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

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

## **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

### **Article 25 – Distribution du prix de vente**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

### **Article 26 – Election de domicile**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES**

### **Article 27 – Immeubles en copropriété**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par Loi n°94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **Article 28 – Immeubles en lotissement**

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

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

## **Article 29 –Mise à prix**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

**365.000 € (TROIS CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS)**

Les enchères ne seront reçues que par le Ministère d'un Avocat exerçant près du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES.

Fait et rédigé à EVRY-COURCOURONNES , le 7 juin 2024

Par Maître Cyril RAVASSARD,  
Membre de la SELARL AVOCAT ASSOCIÉS, Avocat au Barreau de l'ESSONNE.

### **Pièces contenues au cahier des conditions de la vente :**

- Bordereaux d'inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiés le 5 novembre 2021
- Commandement de payer du 5 février 2024 portant mention de publication du 4 avril 2024
- Dénonciation du commandement au conjoint en date du 5 février 2024
- Matrice cadastrale
- Etat hypothécaire certifié du 24 novembre 2023
- Etat hypothécaire certifié sur publication du commandement
- Procès-verbal de description de Maître SARAGOSSI VENDRAND du 6 mars 2024
- Diagnostics immobiliers en date du 8 mars 2024
- Acte d'acquisition de Monsieur [REDACTED] du 20 décembre 2013
- Interrogation des sites GEORISQUES et ERRIAL pour le numéro 27bis route de Favreuse 91430 VAUHALLAN
- Assignation de Monsieur [REDACTED] à comparaître à l'audience d'orientation délivrée le 4 juin 2024
- Dénonciation valant assignation délivrée au créancier inscrit, à savoir le Trésor Public SIP de PALAISEAU et SIP de ROISSY EN BRIE