

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Affaire : société [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] venant aux droits de la
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
C / SCI MAZARINE

Audience d'orientation du Juge de l'exécution du tribunal judiciaire
d'EVRY, du 5 novembre 2025 à 9h30

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

1°) à YERRES (91330) 96 rue Pierre Brossolette,

Une **maison à usage d'habitation** comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine séjour, w-c,
- À l'étage : 2 chambres salle de bains, w-c,

Le tout édifié sur un terrain figurant au cadastre sous les références
Section AX n°663 lieu-dit 96 rue Pierre Brossolette, pour une
contenance de 1a, 40ca.

2°) à YERRES (91330) 96 rue Pierre Brossolette,

Un **garage** édifié sur un terrain figurant au cadastre sous les
références Section AX n°667 lieu-dit 96 rue Pierre Brossolette, pour
une contenance de 0a, 15ca.

**Aux requêtes, poursuites et diligences de la Société [REDACTED]
[REDACTED] (PUBL),** Société Anonyme de droit suédois, dont le siège
social se situe BOX 7848 - 10399 STOCKHOLM (Suède), immatriculée
à l'Office suédois d'enregistrement des sociétés sous le numéro 556012-
8489, et agissant en France par l'intermédiaire de sa succursale [REDACTED]
[REDACTED] (publ) ayant siège 165 avenue de la Marne - Bâtiment B1
– 59700 MARCQ EN BAROEUL, inscrite sous le n°843 407 214 au RCS
de LILLE METROPOLE, prise en la personne de son représentant légal
dûment domicilié en cette qualité audit siège,

venant aux droits de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable,
régie par les articles L 512-2 et suivants du Code monétaire et financier
et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux
établissements de crédit, ayant siège social 80 boulevard Auguste
Blanqui (75204) PARIS CEDEX 13, RCS PARIS N° [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

suivant acte de cession de créance en date du 23 juillet 2025, rapporté
dans un procès-verbal de constat établi par la SELARL THOMAZON-
AUDRANT-BICHE et associés, Commissaires de Justice à PARIS, en
date du 25 juillet 2025 dont l'annexe à l'acte de cession vise
nommément la créance détenue contre la [REDACTED] [REDACTED]

Ayant pour avocat **SELAS MIALET AMEZIANE**, représentée par
Maître Philippe MIALET, société d'avocats au barreau de l'Essonne,
ayant siège social à EVRY (91033) CEDEX, immeuble Le Maizière, rue
des Mazières,

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de
saisie immobilière et leur suite.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de :

La copie exécutoire d'un acte reçu le 29 décembre 2016 par Maître
Marc-Antoine de PAEPE, Notaire à Saint-Michel-sur-Orge (Essonne),
contenant vente et prêt consenti par la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] à la [REDACTED] d'un montant en principal de 205.000
€, consenti pour une durée de 15 ans soit 180 échéances, avec taux
d'intérêt fixe d'un montant de 0.95% l'an, la première échéance étant
fixée au 10 février 2017, et la dernière échéance au 10 janvier 2032
(Prêt n°08712866),

Garantie par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée
au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 1, le 30 janvier 2017
sous les références Volume 2017 V n°548, ayant effet jusqu'au 10
janvier 2033.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit en date du
16 mai 2025 de la SELARL COJUSTICE, Commissaires de Justice
associés à LONGJUMEAU, fait signifier commandement de payer
valant saisie immobilière à :

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAZARINE (OU EN ABRÉGÉ ■■■■■■■■■■) Société Civile Immobilière au capital de 225.000 €, ayant siège à ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'ÉVRY sous le numéro ■■■■■■■■■■ prise en la personne de sa gérante, domiciliée audit siège.

D'avoir à payer dans les HUIT JOURS au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

La somme de **134.515,42 € (CENT TRENTE QUATRE MILLE CINQ CENT QUINZE EUROS ET QUARANTE DEUX CENTIMES)**, sauf mémoire, se décomposant comme suit :

- Échéances impayées du 10/05/2023 au 10/10/2023	7.774,20 €
- Cumul des intérêts sur échéances impayées entre le 10/05/2023 et le 10/10/2023 au taux conventionnel de 0,95% l'an.....	15,45 €
- Capital restant dû au 10 octobre 2023	116.353,61 €
- Intérêts sur échéances impayées et sur capital restant dû Du 10/10/2023 au 14/03/2025 au taux conventionnel de 0,95% l'an.....	1.683,21 €
- Intérêts sur capital restant dû et échéances impayées à compter du 15/03/2025 au taux conventionnel de 0,95% l'an.....	MEMOIRE
- Indemnité forfaitaire (page 19 acte de prêt)	8.688,95 €
- Frais, dépens et accessoires	MEMOIRE
=====	
TOTAL SAUF MEMOIRE	134.515,42 €

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

Pour satisfaire aux dispositions de l'article R-321-3-3° du Code des Procédures civiles d'exécution, il est précisé que postérieurement au 15 mars 2025, il est fait application d'un taux d'intérêt conventionnel de 0,95 %.

Ce commandement a été publié au service de la publicité foncière de l'ESSONNE, le 7 juillet 2025, 9104P01 volume 2025 S n° 145,

Selon acte de cession en date du 23 juillet 2025, rapporté dans un procès-verbal de constat établi par la SELARL THOMAZON-AUDRANT-BICHE et associés, Commissaires de Justice à PARIS, en date du 25 juillet 2025, la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a cédé à la société [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] les créances détenues à l'encontre de la [REDACTED] [REDACTED]

La cession de créances a été notifiée à la [REDACTED] [REDACTED] par ministère de la société COJUSTICE, commissaires de justice associés à Longjumeau, selon acte en date du 26 août 2025.

Par exploit de la SELARL COJUSTICE, Commissaires de justice à LONGJUMEAU (91)

En date du 3 septembre 2025.

La société [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] venant aux droits de la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a donné assignation à la [REDACTED] [REDACTED] d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **5 novembre 2025** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de d'EVRY.

DESIGNATION DU BIEN MIS EN VENTE

Telle qu'elle résulte d'un acte reçu le 29 décembre 2016 par Maître Marc-Antoine de PAEPE, Notaire à Saint-Michel-sur-Orge (91240), le 29 décembre 2016, publié au Service de la publicité foncière de l'Essonne le 30 janvier 2017 sous les références (9104P01) volume 2017 P 864,

Et du Procès-verbal de description établi par la SELARL COJUSTICE, Commissaire de justice associé à Longjumeau (91), le 25 juin 2025 :

Sur la Commune de YERRES (91330), 96 rue Pierre Brossolette,

1°) une maison à usage d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine séjour, w-c,
- À l'étage : 2 chambres salle de bains, w-c,
- Le tout édifié sur un terrain figurant au cadastre sous les références Section AX n°663 lieu-dit 96 rue Pierre Brossolette, pour une contenance de 1a, 40ca.

2°) Un garage édifié sur un terrain figurant au cadastre sous les références Section AX n°667 lieu-dit 96 rue Pierre Brossolette, pour une contenance de 0a, 15ca.

Le bien est situé dans une impasse desservant plusieurs fonds à usage d'habitation. Les 2 lots, maison et garage, figurant dans le cahier des charges ci-après exposé, sous les références lot C et lot F, sont décrits dans l'acte notarié comme étant indissociables et ne pouvant être vendus seuls.

Rappel de division cadastrale

Il est ici précisé que les deux parcelles ci-dessus désignées proviennent de la division d'une parcelle de plus grande importance, anciennement cadastrée section AX numéro 58 (ex parcelle AX 646 à 647 suivant procès-verbal du cadastre numéro 3158 H, publié le 06 mars 2015, volume 2015P numéro 1652) et devenue section AX numéro 661 suivant procès-verbal du cadastre du 10 décembre 2015 publié le 5 janvier 2016, volume 2016P numéro 32; Etant ici précisé que ladite division a été faite suivant document d'arpentage établi par Monsieur Philippe CHAGNON, géomètre expert à JUVISY SUR ORGE, le 20 novembre 2015, sous le numéro 3301 Z dont copie déposée au rang des minutes de Maître Christian de SOUZA, notaire à YERRES, aux termes de l'acte contenant dépôt de pièces et cahier des charges en date du 02 mars 2016 ci après visé, publié au Service de la publicité foncière de CORBEIL 1 le 17 mars 2016, volume 2016P numéro 2217

Cahier des charges du groupe d'habitation - association syndicale et libre. (Annexé au présent cahier des conditions de vente par voie de dire)

Les biens mis en vente constituent les lots C et F du groupe d'habitation dénommé « Chemin Brossolette » et ayant fait l'objet :

- d'un cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables à l'ensemble immobilier, établi suivant acte reçu par Maître Christian de SOUZA, notaire à YERRES, le 02 mars 2016,

- des statuts d'une association syndicale libre dénommée « Chemin Brossolette » dont le siège social est à YERRES (91330) 96 rue Pierre brossolette.

L'ensemble des pièces constitutives du groupe d'habitation (plan de division des parcelles, permis de construire valant division, servitudes) ont été déposés au rang des minutes de Maître Christian de SOUZA, notaire à YERRES, suivant acte en date du 2 mars 2016 publié au Service de la publicité foncière de CORBEIL 1 le 17 mars 2016, volume 2016P numéro 2217.

L'adjudicataire sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au bien.

Au terme dudit acte, a été créé un cahier des charges, ayant pour objet de fixer les règles générales et particulières, servitude et conventions relatives au groupe d'habitation et notamment :

- de fixer les modalités d'utilisation de tout bien ou droit immobilier à caractère privatif, ainsi que de tous ouvrages et équipements collectifs situés dans cet ensemble,
- de répartir les charges d'entretien, de gestion, de réparation, entre tous les propriétaires du groupe d'habitation,
- d'établir les servitudes d'intérêt général,
- de fixer les droits et obligations de tous les acquéreurs de biens au droit immobilier,
- d'organiser l'administration du groupe d'habitation en vue de sa bonne tenue, de son entretien, et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges communes,
- de régler entre les différents propriétaires les rapports de voisinage afin d'éviter toute difficulté.

Association syndicale libre

Au terme de l'acte reçu par Maître Christian de SOUZA, notaire à YERRES, suivant acte en date du 2 mars 2016, a été également créée l'association syndicale libre « *Chemin Brossolette* » ayant pour objet de gérer les aménagements, installations, et réseaux communs et notamment :

- l'entretien et la réfection des aménagements, installations, et réseaux, s'ils existent et sans que cette liste soit limitative, affectés à l'usage commun de tout ou que ceux-ci soient ou non la propriété de l'association, et notamment, les bornes de dépose des ordures ménagères, les aires de circulation ainsi que le portail de fermeture de l'accès au groupe d'habitation,

- l'établissement de tous règlements intérieurs fixant les conditions d'utilisation et de fonctionnement des biens et équipements affectés à l'usage commun, ainsi que des circulations grevées de servitudes,
- le contrôle du respect des règles édictées dans le cahier des charges du groupe d'habitation, et si nécessaire l'exercice de toute action afférente à ce contrôle,
- la répartition des dépenses de gestion et d'entretien entre les membres de l'association, et notamment des charges relatives à l'entretien et à la réparation des réseaux communs, ainsi que le recouvrement de toute somme due à l'association et le paiement des dépenses de ladite association,
- d'assurer l'harmonie, la police, l'unité fonctionnelle, et la conservation du groupe d'habitation,
- la création de tous éléments d'équipements nouveaux qui se révélerait nécessaires aux membres de l'association,

Et plus généralement, l'accomplissement de toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet

Tout acquéreur, co acquéreur, où ayant-droit pour quelques titres que ce soit, de biens ou droit immobilier se situant dans le périmètre du cahier des charges du groupe d'habitation deviendra par le seul fait de son acquisition ou de la mutation, de plein droit et obligatoirement membre de ladite association syndicale.

L'adjudicataire deviendra par le seul fait de la mise en œuvre du présent cahier des conditions de vente, auquel est annexé par voie de dire une copie du cahier des charges contenant statut de l'association, membre de l'association syndicale libre.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE, qu'au terme du procès-verbal de description dressé par la SELARL COJUSTICE, commissaire de justice associé à Longjumeau (91), le 25 juin 2025, la désignation du bien est la suivante :

Une maison d'habitation, d'une surface loi Carrez de 47,80 m² comprenant, un rez-de-chaussée et un étage, le tout en bon état général, à savoir :

Au rez-de-chaussée :

Salon -séjour -cuisine

Cabinet de toilettes (WC et lave mains)

WC

A l'étage :

Palier

Salle d'eau avec WC

Deux chambres mansardées

La maison bénéficie d'un jardin privatif, séparé des autres fonds voisins par une palissade grillagée.

Garage indépendant, à savoir, un box situé en partie centrale de la voie en impasse, 1^{er} box à droite, avec porte d'accès métallique mécanique coulissante.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

SERVITUDES

Au terme de l'acte reçu par Maître Christian de SOUZA, notaire à YERRES, suivant acte en date du 2 mars 2016, publié au Service de la publicité foncière de CORBEIL 1 le 17 mars 2016, volume 2016P numéro 2217, il a été constitué les servitudes suivantes :

- servitude de passage de canalisation sur la parcelle cadastrée section AX n° 664 au profit de la parcelle cadastrée section AX n° 662
- servitude de tour d'échelle sur la parcelle cadastrée section AX n° 664 au profit de la parcelle cadastrée section AX n° 662
- servitude de tour d'échelle sur la parcelle cadastrée section AX n° 667 au profit de la parcelle cadastrée section AX n° 662
- servitude de tour d'échelle sur la parcelle cadastrée section AX n° 662 au profit de la parcelle cadastrée section AX n° 667
- servitude d'avant toit et d'écoulement des eaux pluviales sur la parcelle cadastrée section AX n° 664 au profit de la parcelle cadastrée section AX n° 662

Pour plus de précision sur lesdites servitudes, il est renvoyé à la lecture du cahier des charges et statuts reçu le 02 mars 2016 annexé par voie de dire au présent cahier des conditions de vente

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens appartiennent à la ■■■■■■■■■■ pour les avoir acquis de la société dénommée BPM IMMOBILIER, Société par actions simplifiées ayant siège à MONTGERON (91230), 29 avenue de la République, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Évry sous le numéro 453 763 815,

En vertu d'un acte reçu le 29 décembre 2016 par Maître Marc-Antoine de PAEPE, notaire à SAINT-MICHEL-SUR-ORGE (91) publié au Service de la publicité foncière de l'Essonne le 30 janvier 2017 sous les références (9104P01) volume 2017 P 864,

Les biens appartenaient à la société BPM IMMOBILIER, savoir :

- Les constructions : pour les avoir fait édifier, sans conférer de privilège d'architecte d'entrepreneurs, d'ouvriers et autres, suivant permis de construire des livrets le 10 mars 2014 par la mairie de YERRES sous le numéro PC 91691 13 11034,
- Et le terrain : acquisition d'une parcelle de plus grande importance suivant acte reçu par Maître de SOUZA notaire à YERRES, le 27 avril 2010 publié au service de la publicité foncière de Corbeil 1, le 23 juin 2010 volume 2010P numéro 5278, ayant fait l'objet d'une division de parcelles selon procès-verbal du cadastre du 11 décembre 2015, publié au service de la publicité foncière de Corbeil 1 le 5 janvier 2016 sous les références 9104P01 volume 2016P n°32.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – 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 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – 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 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 saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 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 10 – SURENCHERE

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 surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 AMIALE 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 FORCEE

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

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – 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 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-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

- 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 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 PROPRIETE

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

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

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente 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 CREANCIER 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

75.000,00 € (SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS)

Ainsi fait et dressé par Maître Philippe MIALET
Avocat du créancier poursuivant,
A EVERY, le