

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CREANCIER POURSUIVANT :

DEBITEUR SAISI :

Monsieur [REDACTED]
Avocat **Maître Benoît DESCLOZEUX**

Monsieur [REDACTED]

Adresse des biens vendus :

189 rue du Ménil à ASNIERES-SUR-SEINE (92600), cadastré section J n°74,
lots n° 9 et 16 de la copropriété

Dépôt au Greffe :
11 décembre 2024

Mise à prix:
55.000 euros

Audience éventuelle :
6 février 2025

Audience d'adjudication .

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT :

Dans un ensemble immobilier situé à ASNIERES-SUR-SEINE (92600), 189 rue du Ménil, cadastré section J n°74, lieudit 189 rue du Ménil, les lots n° 9 et 16 de la copropriété d'une superficie de 1a, 51ca.

Lot n°16 :

Au rez-de-chaussée, porte droite un studio comprenant un séjour et un sanitaire au sous sol un dressing accessible par un escalier intérieur et les 88/1003èmes des parties communes générales

Lot n° 9 :

Au sous-sol, une cave portant le N° 2
Et les 2/1003èmes des parties communes générales sous l'appartement.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dont dépend le bien a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître HEROLD Notaire à COURBEVOIE (92400) le 8 décembre 1953 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la Publicité Foncière de NANTERRE 2, le 24 décembre 1953 volume 3906 n° 32.

L'état descriptif de division au règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GIRARDOT, Notaire à PARIS (75016), le 8 mars 2019 par une attestation rectificative valant reprise pour ordre de division et réunion de lots du 11 juillet 2019, publiée au service chargé de la Publicité Foncière de NANTERRE 2, le 12 juillet 2019 référence 9214P022019P4893, reprenant la formalité initiale du 19 mars 2019, volume 2019P n° 1982.

Origine de propriété :

L'acquisition de ce bien par Monsieur [REDACTED] a été faite suite à la vente par Monsieur [REDACTED] à Monsieur [REDACTED] acte reçu par Maître CLERC, Notaire à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), le 3 février 2017, dont une copie authentique a été publiée au bureau de la Publicité Foncière de Nanterre 2, le 1^{er} mars 2017 volume 2017P n° 1413.

En ce qui concerne le lot n°7, acquisition suivant acte reçu par Maître GIRARDOT, Notaire à PARIS (75016), le 8 mars 2019, publiée au service chargé de la Publicité Foncière de NANTERRE 2, le 12 juillet 2019 référence 9214P022019P4893, reprenant la formalité initiale du 19 mars 2019, volume 2019P n° 1982.

Etant précisé que les lots 9 et 16 de différentes modifications et subdivision :

- Division des lots :
 - 1 en lots 8 et 9,
 - 2 en lots 10 et 11,
 - 8 en lots 12 et 13,
 - 10 en lots 14 et 15.
- Réunion des lots :
 - Lot 11 rattaché au lot 15 pour former le lot 16

Comme il résulte de l'attestation rectificative concernant le tableau récapitulatif du 11 juillet 2019 publiée le 12 juillet 2019 volume 2019P n° 4893.

À LA REQUÊTE DE : Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, retraité, demeurant chez Monsieur OTMANI [REDACTED] - [REDACTED]

Ayant pour Avocat constitué Maître Benoît DESCLOZEAUX, Avocat au Barreau des Hauts de Seine 58, Boulevard du Couchant 92000 NANTERRE – Tél. 01 47 21 57 05 – Fax 01 47 25 00 50 – NAN 36

Chez lequel domicile est élu et lequel est constitué pour la présente procédure et ses suites.

EN VERTU DE :

-De la copie exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'appel de VERSAILLES le 21 février 2024, 9^e chambre, signifié le 6 mai 2024 et devenu définitif

-D'une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire déposée au service de la publicité foncière de Nanterre 2, le 18 décembre 2019 sous le n°2019 D 15540, volume 2019 V n°04259, régularisée le 2 juin 2020 suite à la notification de

rejet du 27 mai 2020 et portant sur les lots 9 et 16 de la copropriété d'un immeuble sis à Asnières sur Seine, 189 Rue du Ménil.

-D'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive déposée le 20 janvier 2023 au service de la publicité foncière de NANTERRE 2, portant sur Les lots 9 et 16 de la copropriété d'un immeuble sis à Asnières sur Seine, 189 Rue du Ménil publié le 27 janvier 2023 volume 9214 P 03 2023 D N°2905 2023 V n° 697

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de la SCP JUDICIUM Huissiers de Justice associés à Saint-Cloud, en date du 28 août 2024 -fait notifier commandement à .

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED]
[REDACTED] de nationalité française, demeurant [REDACTED]
[REDACTED]

D'AVOIR A PAYER, dans un délai DE 8 JOURS, au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'avocat constitué. sus dénommé et domicilié.

au titre de ce commandement la somme de :

Principal	92.225,58 €
Article 475-1 du CPPC Cour d'Appel	1.000,00 €
Préjudice moral Jugement du 22.03.2022	1.500,00 €
Article 475-1 du CPP Tribunal	1.500,00 €
TOTAL EN PRINCIPAL :	96.225,58 €

Décompte arrêté au 31 mai 2024 :

Principal	96.225,58 € €
Intérêts du 22.03.22 au 22.05.22 à 3,13 %	503,35€
Intérêts du 23.05.22 au 30.06.22 à 8,13 %	814,46€
Intérêts du 01.07.22 au 31.12.22 à 8,15 %	3.963,42€
Intérêts du 01.01.23 au 30.06.23 à 9,47 %	4.518,83€
Intérêts du 01.07.23 au 31.12.23 à 11,82 %	5.733,67€
Intérêts du 01.01.24 au 30.06.24 à 13,01 %	6.310,92€
Intérêts du 01.07.24 au 26.08.24 à 13,16 %	1.977,55€

SOUS-TOTAL arrêtés au 26 août 2024 23.822,20 €

Coût des commandements Mémoire

TOTAL DU AU 26 août 2024 120.047,78€

Sans préjudice de tout autre dû, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittance valable,

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité de NANTERRE, le 8 octobre 2024 sous le N° 9214P03 S00119

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits est en cours de délivrance pour l'audience d'orientation du devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de NANTERRE.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

'Felle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

DESIGNATION DES BIENS SAISIS :

Dans un ensemble immobilier situé à ASNIERES-SUR-SEINE (92600), 189 rue du Ménil, cadastré section J n°74, lieudit 189 rue du Ménil, les lots n° 9 et 16 de la copropriété d'une superficie de 1a, 51ca.

Lot n°16 :

Au rez-de-chaussée, porte droite un studio comprenant un séjour et un sanitaire au sous sol un dressing accessible par un escalier intérieur et les 88/1003emes des parties communes générales

Lot n° 9 :

Au sous-sol, une cave portant le N° 2
Et les 2/ 1003èmes des parties communes générales sous l'appartement.

Etant précisé :

- qu'il résulte du Procès-verbal de constat établi par M° Luis BOUTANOS membre de la SCP JUDICIUM du 6 septembre 2024 que le lot N°16 est en fait : *un studio avec coin cuisine au fond à droite avec évier, une fenêtre à droite, une petite mezzanine au fond de la pièce et une salle d'eau avec cuvette WC et bac à douche*
- Qu'il résulte des diagnostics techniques établi le jour même par BC2E que *la superficie (loi carrez) est de 14,68m2 outre la mezzanine de 4,57m2 HSP <1,80 m*
-

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dont dépend le bien a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître HEROLD Notaire à COURBEVOIE (92400) le 8 décembre 1953 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la Publicité Foncière de NANTERRE 2, le 24 décembre 1953 volume 3906 n° 32.

L'état descriptif de division au règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître GIRARDOT, Notaire à PARIS (75016), le 8 mars 2019 par une attestation rectificative valant reprise pour ordre de division et réunion de lots du 11 juillet 2019, publiée au service chargé de la Publicité Foncière de NANTERRE 2, le 12 juillet 2019 référence 9214P022019P4893, reprenant la formalité initiale du 19 mars 2019, volume 2019P n° 1982.

Origine de propriété :

L'acquisition de ce bien par Monsieur [REDACTED] a été faite suite à la vente par Monsieur [REDACTED] à Monsieur [REDACTED] acte reçu par Maître CLERC, Notaire à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), le 3 février 2017, dont une copie authentique a été publiée au bureau de la Publicité Foncière de Nanterre 2, le 1^{er} mars 2017 volume 2017P n° 1413.

En ce qui concerne le lot n°7, acquisition suivant acte reçu par Maître GIRARDOT, Notaire à PARIS (75016), le 8 mars 2019, publiée au service chargé de la Publicité Foncière de NANTERRE 2, le 12 juillet 2019 référence 9214P022019P4893, reprenant la formalité initiale du 19 mars 2019, volume 2019P n° 1982.

Etant précisé que les lots 9 et 16 de différentes modifications et subdivision :

- Division des lots :
 - 1 en lots 8 et 9,
 - 2 en lots 10 et 11,
 - 8 en lots 12 et 13,
 - 10 en lots 14 et 15.
- Réunion des lots :
 - Lot 11 rattaché au lot 15 pour former le lot 16

Comme il résulte de l'attestation rectificative concernant le tableau récapitulatif du 11 juillet 2019 publiée le 12 juillet 2019 volume 2019P n° 4893.

Origine de propriété antérieure :

Antérieurement, lesdits biens et droits immobiliers objets de la présente procédure de saisie immobilière appartenaient à **Monsieur** [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, retraité, demeurant

L'acte de notoriété a été reçu par Maître, CLERC Notaire à Neuilly sur Seine 92600 , le 3 février 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la Publicité Foncière de NANTERRE le 1^{er} mars 2017, Volume 2017P, numéro 1413.

Sont annexés à la présente :

le procès verbal de description établi par la SCP JUDICIUM en la personne de M^o Luis BOUTANOS exerçant dans l'office de Saint Cloud Commissaire de justice associés membres de la SCP JUDICIUM titulaires d'un office de Commissaires de justice à Saint Cloud, 169 bd de la République, à NANTERRE 3-5 bd des Bouvets, à VERSAILLES , 98 bd de la Reine

CHAPITRE 1^{ER} – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

L'e 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 et les conditions particulières qu'il fixe et à un montant en dessous 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 constructions. Vétustés, 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.

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.

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, celui-ci sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 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 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 de grande instance 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 9 -GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13. Conformément aux dispositions de l'article R 332-10-6⁰ du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

Si l'acquéreur est défaillant. la versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 - SURENCHERE.

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

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

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 14.322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{re} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{re} vente jusqu'à la vente. i.e taux d'intérêts sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la vente définitive.

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

Si le prix de la 2^e vente est supérieur à la 1^{re}, 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 111 – VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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 ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés aux articles L 331-1 à L 334-1 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 consignée 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies

et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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 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 prononcer du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux 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 poursuites, 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 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 paiement de la TVA, le prix de vente est hors taxes.

Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor le solde du pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du montant 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 montant postérieur à l'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 coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS 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 bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble en vente .
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité 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 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 11⁰ 55-22 du 5 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 fibre de location et d'occupation 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 ternie qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 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 pro rata 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

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^o du code civil.

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE IER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de I 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 restituer de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnels celle-ci sera 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 - IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la 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 prénoms, noms et domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale libre ou de l'Association Syndicale Autorisée, l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance If 2004-632 du juillet 2004 ;

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle tendant 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 55.000,00 Euros
(CINQUANTE CINQ MILLE EUROS)

Fait à NANTERRE. le

sur 17 rôles sans rajouts ni renvois