

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de FONTAINEBLEAU siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

Aux requête, poursuites et diligences de :

La CAISSE DE CREDIT MUTUEL MONTEREAU FAULT YONNE, Société coopérative à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, immatriculée au RCS de MEULUN sous le numéro 493.547.137, dont le siège social est sis 19 rue Jean Jaurès à 77130 MONTEREAU FAULT YONNE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat **Maître Elodie MARTIGNY**, Avocat au Barreau de Fontainebleau, demeurant 44 rue de la Cloche à 77300 FONTAINEBLEAU, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Julien VOHNOUT, Notaire à Souppes-sur-Loing (77) en date du 15 mai 2020, contenant prêt MODULIMMO n°10278 06452 00020635202 d'un montant de 249.900 € remboursable au moyen de 300 mensualités au taux de 1,70% et contenant affectation hypothécaire.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de Maître Stéphane DUPART, Commissaire de justice à PAUILLAC (33), en date 10 mars 2025, fait signifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

Monsieur

D'avoir immédiatement à payer à la requérante 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 244.167,25 € provisoirement arrêtée au 20 janvier 2025.

Ladite somme se décomposant comme suit :

Au titre du prêt MODULIMMO n°10278 06452 00020635202 du 15 mai 2020 :

*Capital restant dû :	235.585,24 €
*Intérêts au taux de 1,70% au 24.01.2024 :	3.489,40 €
Intérêts au taux de 1,70% du 25.01.2024 au 20.01.2025 :	3.858,13 €
*Intérêts au taux de 1,70% postérieurs jusqu'à parfait paiement :	mémoire
*Assurance courue :	263,05 €
*Indemnité conventionnelle :	16.490,97 €
*A déduire, règlements effectués :	- 15.519,54 €

SOIT UN TOTAL SAUF MEMOIRE

AU 20 JANVIER 2025 DE : 244.167,25 €

(DEUX CENT QUARANTE QUATRE MILLE CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES)

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des frais judiciaires, et de ceux d'exécution, 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 et frais de mise à exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de MELUN le 21 mars 2025 volume 2025 S n°22.

Le commandement de saisie a été dénoncé au créancier inscrit à la date de publication du commandement de saisie.

Le débiteur a été régulièrement assigné à comparaître devant le Juge de l'exécution près le Tribunal Judiciaire de FONTAINEBLEAU (Seine et Marne) en vue de l'audience d'orientation du **mardi 24 juin 2025 à 14 heures**.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, d'après titre :

Les biens et droits immobiliers sis à **NEMOURS (Seine et Marne)** 42 rue des Guichettes, cadastrés section **AC 914** Lieudit rue des Guichettes pour 02a 95ca, section **AC 917** Lieudit rue des Guichettes pour 10ca, section **AC 918** Lieudit rue des Guichettes pour 09ca et la moitié du passage commun cadastré section **AC 916** rue des Guichettes pour 58ca, consistant en, d'après titre :

Une maison d'habitation comprenant :

- Au rez-de-chaussée : cuisine, séjour, salle de bains, deux chambres, WC.
- A l'étage : couloir, cuisine, salle de bains, deux chambres, WC.

Sous sol total.

Terrain.

Tel que ledit immeuble s'entend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tous droits de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui auraient pu ou pourront être faites, sans aucune exception ni réserves.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, étant rappelé en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

Le procès-verbal de description des biens saisis a été établi le 03 avril 2025 par Maître Tristan CHEVREAU, Commissaire de Justice au sein de la SAS ID FACTO, Commissaires de justice à MELUN (Seine et Marne), et ci-après annexé :

Ledit bien immobilier étant d'une surface mesurée de 135,59 m² selon certificat de superficie établi le 03 avril 2025, ci-après annexé.

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

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

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur _____ par suite de l'acquisition qu'il en a fait selon acte reçu par Maître Julien VOHNOUT, Notaire à Souppes-sur-Loing (77) en date du 15 mai 2020 dont une copie authentique a été publiée le 09 juin 2020 volume 2020 P n°5756.

URBANISME

Les règles d'urbanisme et les servitudes communales applicables à l'immeuble feront l'objet d'un dire qui sera ultérieurement annexé au présent cahier des conditions de vente, sous toutes réserves.

MESURAGE ET DIAGNOSTICS

Il est indiqué que l'attestation de superficie et le dossier des diagnostics techniques (applicables à l'immeuble) feront l'objet d'un dire qui sera ultérieurement annexé au cahier des conditions de vente, sous toutes réserves.

ASSAINISSEMENT

L'enquête de raccordement de branchement d'assainissement et le certificat de raccordement conforme, applicables à l'immeuble, feront l'objet d'un dire qui sera ultérieurement annexé au cahier des conditions de vente, sous toutes réserves.

OCCUPATION

A titre de simple renseignement, et sans que la responsabilité du poursuivant puisse engagée ni recherchée, il est indiqué, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de description dressé par la SAS ID FACTO, Commissaires de justice associés à MELUN (Seine et Marne) le 03 avril 2025, que l'immeuble est libre d'occupant et semble libre d'occupation.

Les conditions relatives à l'occupation de l'immeuble feront l'objet d'un dire qui sera ultérieurement annexé au cahier des conditions de vente, sous toutes réserves.

L'adjudicataire fera en tout cas, son affaire personnelle de la situation existante au jour de son entrée en jouissance, comme de toutes difficultés pouvant se révéler alors, notamment pour la libération effective des lieux, l'enlèvement du mobilier et l'expulsion de tous occupants éventuels, sans pouvoir prétendre à une quelconque indemnité, diminution ou rétention du prix, à l'encontre du poursuivant, sous toutes réserves.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

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 deca 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 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 evincé 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 des 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, perils, 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 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, 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 taxes, 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 taxes 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 réiteration 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 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 taxes, 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 taxes 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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^o 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 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 : **120.000 €** (CENT VINGT MILLE EUROS).

Fait à FONTAINEBLEAU, le

Maître Elodie MARTIGNY, Avocat du créancier poursuivant

Il est indiqué que sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

*L'Assignation à comparaître à l'audience d'orientation délivrée à Monsieur YIGIT le 16 mai 2025 par Maître Stéphane DUPART, Commissaire de justice à PAUILLAC (33),

*L'état hypothécaire sur formalité certifié à la date du 21 mars 2025, date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 10 mars 2025.



CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : F 55
Déposée le : 21.03.2025
Références du dossier : 522

Demande de renseignements pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

PUBLICATION COMMANDEMENT DE SAISIE

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DE DEMANDEUR

Identité ¹ : Maître Julian SEMERIA - SELARL 9 JANVIER

Adresse : 20 RUE ALEXANDRE PRACHAY
95300 PONTOISE

Courriel ² : contact@9janvier-avocats.com

Téléphone : 01.34.24.91.40

À PONTOISE , le 18 / 03 / 2025

Signature (obligatoire) :

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'Etat - art 9 du décret du 04/01/1955 modifié)

N°	Personnes physiques :		Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ³	Date et lieu de naissance N° SIREN
	Nom (en majuscules) morales : Dénomination (en majuscules)			
1			Férhat-Han	17.02.2000 à Fontainebleau (77)
2				
3				

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié)

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)		Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	NEMOURS (77)	AC 914, AC 916			
2		AC 917, AC 918			
3					
4					
5					

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1^{er} janvier 1956⁴ à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER

Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :

- le point de départ (date postérieure au 1^{er} janvier 1956) : ____ / ____ / ____

- le point d'arrivée, au plus tard le ____ / ____ / ____ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? (si oui, cochez la case)

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). ² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.
³ Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. ⁴ Ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

7704P01 2025F55

Date: 24/03/2025

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1975 au 21/03/2025

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
333	NEMOURS	AC 914		
333		AC 916 à AC 918		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 06/03/2025

Disposition n° 1 de la formalité 7704P01 2023V2903 :

Immeubles				
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	NEMOURS	AC 914 AC 916		

Montant Principal : 4.264,00 EUR
Date extrême d'effet : 12/05/2033

Complément : Sur ses parts et portions.
1/2 du passage commun cadastré AC n°916.

N° d'ordre : 17	Date de dépôt : 03/07/2023	Référence de dépôt : 7704P01 2023D16756	Date de l'acte : 21/06/2023
Nature de l'acte : RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 08/01/2015 Sages : 7704P03 Vol 2015V N° 22			
Rédacteur : NOT Florence HANNEBICQUE / NEMOURS			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 7704P01 2023D16756 :

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		

Immeubles				
Prop.Imm/Contre Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
	NEMOURS	AC 914 AC 916 à AC 918		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 06/03/2025

Disposition n° 1 de la formalité 7704P01 2020P11911 :

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité
3					
4					
5					
6					
Bénéficiaire, E					
Numéro					
1					
2					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	NEMOURS	AC 916		
		NEMOURS	AC 915		2

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 163.500,00 EUR

Complément : Contrat en mains
Droits indivis sur la parcelle AC 916, à hauteur de MOITIE
Acquéreurs chacun pour MOITIE

N° d'ordre : 15	Date de dépôt : 23/09/2022	Référence d'enlissement : 7704P01 2022V6211	Date de l'acte : 14/09/2022
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR			
Rédacteur : ADM LE COMPTABLE DU SIP MONTEREAU / MONTEREAU FAULT YONNE			
Domicile élu : Au SIP de MONTEREAU FAULT YONNE			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 06/03/2025

Disposition n° 1 de la formalité 7704P01 2020P5756 :

Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité
1					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	NEMOURS	AC 914 AC 916 à AC 918		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 249.900,00 EUR

Complément : 1/2 du passage commun cadastré AC 916.
Les parcelles AC 917 et 918 sont destinées à être incorporées au domaine public.

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 09/05/2020	Référence d'enlissement : 7704P01 2020V2910	Date de l'acte : 15/05/2020
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS			
Rédacteur : NOT Julien VOHNOUT / SOUPPES-SUR-LOING			
Domicile élu : SOUPPES-SUR-LOING en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 7704P01 2020V2910 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CAISSE DE CREDIT MUTUEL DE MONTEREAU FAULT YONNE	493 547 137
Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	YIGIT	17/02/2000

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 06/03/2025

Disposition n° 1 de la formalité 7704P03 2019S42 :

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		NEMOURS	AC 914 AC 916 à AC 918		

Complément : 1/2 indivise du passage commun AC 916 à AC 918.
Les parcelles AC 917 AC 918 sont destinées à être incorporées dans le domaine public.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 31/01/2020	Référence de dépôt : 7704P03 2020D865	Date de l'acte : 24/01/2020
Nature de l'acte : MENTION EN MARGE DE SAISIE de la formalité initiale du 03/12/2019 Sages : 7704P03 Vol 2019S N° 42			
Rédacteur : M YVES JEZEQUEL huissier de justice / FONTAINEBLEAU			
Domicile élu :			

Disposition n° 1 de la formalité 7704P03 2020D865 :

Créanciers					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
	BRED BANQUE POPULAIRE				
Propriétaire Immeuble / Contre					
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité			
1					
Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		NEMOURS	AC 914 AC 916 à AC 918		

Complément : Assignation du débiteur d'avoir à comparaître devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de FONTAINEBLEAU à l'audience d'orientation du 24/03/2020

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 06/03/2025

Disposition n° 1 de la formalité 7704P03 2019P3470 :

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité
3					
4					
5					
Bénéficiaire					
Numéro					
1					
2					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	NEMOURS	AC 916		
		NEMOURS	AC 915		1

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 149.700,00 EUR

Complément : La 1/2 indivis de la parcelle AC 916 ; droit à cour commune
Acquéreurs chacun pour MOITIE

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 10/07/2019	Référence d'enlissement : 7704P03 2019V1470	Date de l'acte : 21/06/2019
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS			
Rédacteur : NOT Carly SCHWARTZ / FONTAINEBLEAU			
Domicile élu : FONTAINEBLEAU en l'étude			

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1975 AU 06/03/2025

Disposition n° 1 de la formalité 7704P03 2015P62 :

Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes				Date de naissance ou N° d'identité
2					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	PI	NEMOURS	AC 916 à AC 918		
	TP	NEMOURS	AC 914		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 215.000,00 EUR

Complément : 1/2 du passage commun AC 916 à AC 918.
Les parcelles AC 917 AC 918 sont destinées à être incorporées dans le domaine public.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 08/01/2015	Référence d'enlissement : 7704P03 2015V22	Date de l'acte : 08/11/2014
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS			
Rédacteur : NOT HEDIN / NEMOURS			
Domicile élu : NEMOURS en l'étude			

Disposition n° 1 de la formalité 7704P03 2015V22 :

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
Propriétaire		
Numéro		Date de Naissance ou N° d'identité
1		22/04/1991

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1975 AU 06/03/2025

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 15/02/2011	Référence d'enlissement : 7704P03 2011P803	Date de l'acte : 29/12/2010
Nature de l'acte : VENTE			
Rédacteur : NOT SABOURIN / NEMOURS			

Disposition n° 1 de la formalité 7704P03 2011P803 : Division

Immeuble Mère						Immeuble Filles					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
NEMOURS		AC	132			NEMOURS		AC	914 à 918		

Disposition n° 2 de la formalité 7704P03 2011P803 : VENTE

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
2					
3					
4					
5					
Bénéficiaires					
Numéro					
1					
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	PI	NEMOURS	AC 916		
	TP	NEMOURS	AC 914		
			AC 917 à AC 918		

DI : Droits indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété FR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 196.000,00 EUR

Complément : 1/2 du passage commun AC 916.