

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'EVRY siégeant 9 rue des Mazières 91000 EVRY, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN UN LOT :

Bien immobilier à YERRES (91330), 102 bis rue Paul Doumer, cadastré AL n° 204, lieudit « 104 rue Paul Doumer » pour une contenance de 14 ares et 50 centiares

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

FONDS COMMUN DE TITRISATION QUERCIOUS, ayant pour société de gestion la société EQUITIS GESTION, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 431 252 121, dont le siège social est à PARIS (75017) - 6 place de la République Dominicaine, et représenté par la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 334 537 206, ayant son siège social à PARIS (75020) - 256 Bis Rue des Pyrénées, agissant en qualité de recouvreur poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Venant aux droits de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] société de droit portugais, dont le siège social est à LISBONNE (Portugal), dont la succursale en France est à PARIS (75009), 38-40 rue de Provence, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] représentée par son directeur général en France,

En vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 28 novembre 2019 soumis aux dispositions du Code Monétaire et Financier.

Ayant pour avocat constitué :

SCP DAMOISEAU ET ASSOCIES
Intervenant par Maître Charlotte GUITTARD
Avocat au Barreau d'EVRY
5, boulevard de l'Europe 91050 EVRY CEDEX
Tél. 01.60.78.23.81- Tcp. 01.60.78.22.83

Au Cabinet duquel il élit domicile, et qui se constitue sur les présentes et leurs suites

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu d'un acte notarié reçu le 30 décembre 2011 par Maître Hervé DROUULT, notaire associé à Paris, contenant prêt de 250.000 euros et ouverture de crédit en compte courant de 100.000 euros par la société [REDACTED] à la société LUTON avec cautionnement solidaire de Monsieur [REDACTED] et affectation hypothécaire d'un bien immobilier sis à YERRES,

la société [REDACTED] a, par exploit en date du 24 septembre 2019 de Maître Ronan LECOMTE, Huissier de Justice associé LONGJUMEAU, fait signifier commandement à :

Monsieur [REDACTED]
né le [REDACTED] de nationalité portugaise,
marié
demeurant [REDACTED]

Madame [REDACTED] épouse [REDACTED]
née le [REDACTED] de nationalité portugaise,
mariée
demeurant [REDACTED]

D'avoir à payer dans le délai de un mois 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-dénoté,

la somme de **672.008,15 Euros** arrêtée au 15 juillet 2019, se décomposant comme suit :

Prêt de 250.000 euros

Capital restant dû au 12/08/2013	178.896,04 €
Pénalité de 7% sur capital restant dû	12.522,73 €
Intérêts au taux de 8,50% du 13/08/2013 au 14/11/2013 sur capital restant dû	3.916,11 €
2 échéances impayées (juin et juillet 2013)	9.689,66 €
Pénalité de 7% sur échéances impayées	678,28 €
Intérêts au taux de 8,50% du 30/06/2013 au 14/11/2013 sur échéances impayées	253,55 €
Intérêts au taux de 8,50% du 15/11/2013 au 15/07/2019 sur capital restant dû et échéances impayées	225.558,83 €
Intérêts au taux de 8,50% à compter du 16/07/2019 sur capital restant dû et échéances impayées	mémoire
TOTAL SAUF MEMOIRE	431.515,20 €

Ouverture de crédit de 100.000 euros

Solde du compte en principal au 22/08/2013 :	134.527,14 €
Intérêts au taux de 13,36 % du 23/08/2013 au 15/07/2019	105.965,81 €
Intérêts au taux de 13,36 % à compter du 16/07/2019	mémoire
TOTAL SAUF MEMOIRE	240.492,95 €
TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRE	672.008,15 €

Outre le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires.

Ledit commandement de payer valant saisie comportait les énonciations suivantes :

- La constitution de la SCP DAMOISEAU ET ASSOCIES intervenant par Maître Charlotte GUITTARD, avocat au Barreau d'EVRY, 5, boulevard de l'Europe 91050 EVRY CEDEX - Tél. 01.60.78.23.81- Tcx. 01.60.78.22.83

- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire sur le fondement duquel le commandement de payer valant saisie a été délivré ;

- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;

- L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, et qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;

- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;

- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de Publicité Foncière de CORBEIL 1,

- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre ;

- L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;

- La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal de grande instance d'EVRY ;
- L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de ladite loi ;
- L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du Code de la consommation.

Ce commandement de payer valant saisie est resté sans effet.

Ce commandement a été régulièrement publié au Service de Publicité Foncière de CORBEIL 1 le 18 novembre 2019 sous les références 2019 S numéro 115.

Le Service de Publicité Foncière de CORBEIL 1 a délivré l'état hypothécaire ci-après annexé, certifié au 13 janvier 2020.

Le 17 janvier 2020, la société [REDACTED] a fait délivrer à Monsieur et Madame [REDACTED] par exploit de la SELARL HDJ 91, huissiers de Justice associés à LONGJUMEAU, une assignation à comparaître à une audience d'orientation se tenant le **1^{er} avril 2020 à 09H30** devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'EVRY, ci-après annexée.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire d'EVRY

EN UN LOT :

Biens et droits immobiliers sis sur la commune de YERRES (91330), 102 bis rue Paul Doumer, cadastrés AL n° 204, lieudit « 104 rue Paul Doumer » pour une contenance de 14 ares et 50 centiares, à savoir :

Un pavillon à usage d'habitation élevé sur sous-sol total avec garage, chaufferie et caves

Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, séjour, cuisine, cellier, trois chambres, salle de bain, WC, véranda, dressing

A l'étage : deux chambres et un cabinet de toilette

Le 06 décembre 2019, Maître Ronan LECOMTE, Huissier de justice à LONGJUMEAU, a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, ci-après annexé, dont il ressort que les biens immobiliers saisis se présentent comme suit :

Le bien est situé dans un quartier pavillonnaire.

Fonds sur lequel est bâti une maison à usage d'habitation élevée en sous-sol total avec garage, chaufferie et cave, en rez-de-chaussée et un étage, outre un jardin.

Accès par un portail électrique

Accès surélevés par des escaliers à la cuisine et à la véranda

Espaces herborés et arborés

Terrasse desservant l'accès principal

Niveau 0

Entrée

Cuisine :

Espace à droite à usage de rangement comportant des placards bois ainsi qu'un petit plan de travail carrelé, outre une fenêtre à pan ouvrant

L'espace principal comporte :

- des meubles bas et hauts équipés d'appareils électroménagers, un plan de travail avec évier double vasque et une plaque de cuisson cinq feux gaz surplombée par une hotte électrique murale
- fenêtre avec volet roulant électrique

Couloir avec placard mural aménagé à usage de dressing

Sanitaires :

- point d'eau avec meuble bois intégrant un lavabo
- WC

Bureau droite couloir

Chambre gauche entrée :

Parquet

Deux fenêtres avec volets roulants électriques

Salle de bains :

Baignoire

Meuble avec lavabo et miroir

WC

fenêtre

Deuxième chambre gauche entrée :

Parquet

Fenêtre avec volet roulant électrique

Dressing

Salle d'eau :

Meuble avec lavabo et miroir

Douche à l'italienne

Fenêtre avec volet roulant

Séjour :

Baies vitrées ouvrantes desservant la véranda

Cheminée

Fenêtres avec volets roulants électriques

Véranda

Carrelage

Niveau R-1

Accès depuis le couloir entre la cuisine et l'entrée

Espace à usage de buanderie

Chaudière à gaz

Garage avec porte d'accès coulissante pour véhicules sécurisée par un volet roulant électrique

Niveau R+1

Accès depuis le couloir entre la cuisine et l'entrée

Palier

Salle de bains :

Plafond mansardé
Plan carrelé avec lavabo et miroir
Baignoire d'angle
Grande ouverture de toit à châssis Velux
WC séparés de la salle de bains

Première chambre gauche :

Parquet
Murs et plafond mansardés
Ouverture de toit à châssis Velux
Fenêtre
Accès vers des combles déclarés inaccessibles

Chambre fond couloir droite :

Carrelage
Murs et plafond mansardés
Fenêtre
Pièce d'eau avec lavabo et bidet

Débarras

Chambre gauche fond couloir :

Moquette
Fenêtre avec volet roulant électrique

Surface habitable selon le certificat établi par la société DIMM DIAGNOSTIC IMMO :
232,49 m²

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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

ANNEE DE MAJ	2018	DEP DIR	91 0	COM	691 YERRES	TRES	059	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	D02702
--------------	------	---------	------	-----	------------	------	-----	---------------------	-----------------	--------

Propriétaire/Division	MBJYDS	SOUTO/FERNANDO	
102 B RUE PAUL DOUMER	91330 YERRES		
Propriétaire/Division	MBJYDT	SOUTO/MARIA DE JESUS	
102 B RUE PAUL DOUMER	91330 YERRES		

PROPRIÉTÉS BÂTIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL														
AN	SEC	N° PLAN	C	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLI	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
00	AL	204		102 B	RUE PAUL DOUMER	2970	B	01	00	01001	0443394 D	691A	C	H	MA	3M	10604								F	10604
R EXO						0 EUR						R EXO										0 EUR				
REV IMPOSABLE COM						10604 EUR						COM						DEF				R IMP		10604 EUR		
R IMP						10604 EUR						R IMP						R IMP				10604 EUR				

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES

DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS						EVALUATION														LIVRE FONCIER			
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille		
00	AL	204	104	RUE PAUL DOUMER	2970	0003	1						14 50										
R EXO						0 EUR						R EXO										0 EUR	
HA A CA						REV IMPOSABLE						TAXE AD						MAJ TC		0 EUR			
CONT						14 50						R IMP						R IMP				22 EUR	

Source : Direction Générale des Finances Publiques

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété est extraite de l'acte d'acquisition reçu le 17 décembre 1999 par Maître Didier PUZIO, notaire associé à VILLENEUVE SAINT GEORGES (94), publié au Service de la publicité foncière de CORBEIL 1 le 17 février 2000 sous les références volume 2000 P numéro 1246.

En la personne de :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] de nationalité portugaise, marié, demeurant [REDACTED]

Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] née le [REDACTED] de nationalité portugaise, mariée, demeurant [REDACTED]

partie saisie

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à Monsieur et Madame [REDACTED] pour les avoir acquis de :

Monsieur Arnaud, René, Paul BAUD, né le 16 septembre 1972 à ROZAY EN BRIE (77), de nationalité française

Madame Catherine, Anne-Marie JUNGES épouse BAUD, née le 12 août 1960 à CREHANGE (Moselle), de nationalité française

Pour un prix de 1.400.000 francs (213.428,62 euros) payé comptant à hauteur de 850.000 francs (129.581,66 euros) au moyen d'un prêt de même montant consenti par la société BANQUE FRANCO PORTUGAISE et à hauteur de 550.000 francs (83.846,96 euros) au moyen de deniers personnels.

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 antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L.322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'Avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

SERVITUDES

Le créancier poursuivant la vente déclare qu'il existe les servitudes suivantes énoncées dans l'acte d'acquisition reçu le 17 décembre 1999 par Maître Didier PUZIO, notaire associé à VILLENEUVE SAINT GEORGES (94), publié au Service de la publicité foncière de CORBEIL 1 le 17 février 2000 sous les références volume 2000 P numéro 1246 et ci-après littéralement rapportées :

SERVITUDE DE PASSAGE :

« Aux termes d'un acte reçu par Maître DOBBE Notaire à BRUNOY le 29 juin 1995, il a été stipulé sous le titre « CONSTITUTION DE SERVITUDE » ce qui suit ci-après littéralement transcrit :

« Monsieur Bernard VIGOUREUX propriétaire du lot B cadastré section AL n° 199 pour une contenance de sept ares, grève à titre de servitude réelle et perpétuelle ledit lot au profit du lot C cadastré section AL n° 200, lieudit 11100bis rue Paul Doumer pour une contenance de soixante quinze centiares et numéro 202 lieudit 100BIS rue Paul Doumer pour une contenance de trois ares quatorze centiares objet de la présente vente, d'une servitude de passage, le propriétaire du lot B grevé conservant néanmoins à son profit le droit de passage et d'utilisation sur l'assiette de la servitude ainsi concédée.

Ce passage s'exercera sur une banque de terrain ayant pour point de départ la rue Paul Doumer longeant la limite séparative d'avec la propriété voisine, et tel qu'il figure en un plan qui demeurera ci-joint et annexé après mention.

Monsieur et Madame CHAUCHE et leurs successeurs auront le droit d'utiliser cette servitude pour un passage à pieds avec animaux, avec véhicules avec animaux et véhicules, avec véhicules à moteurs, pour les besoins de l'habitation. Il sera interdit de stationner dans ledit passage et d'y effectuer tous dépôts.

La servitude de passage ainsi établie s'exercera au gré de Monsieur Madame CHAUCHE par eux-mêmes ou les membres de leur famille, leur personnel, leurs amis et visiteurs, elle s'exercera dans l'avenir au gré des propriétaires qui leur succéderont.

Les travaux qui dans l'avenir se révéleraient nécessaires à son entretien seront partagés pour un tiers pour la propriété vendue à Monsieur et Madame CHAUCHE et deux tiers pour la propriété (lot B) reste appartenir à Monsieur VIGOUREUX.

INDEMNITE

La présente servitude est consentie sans indemnité.

Pour la perception du salaire du Conservateur, elle est évaluée à la somme de DIX MILLE FRANCS (10 000F). »

SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION :

Monsieur Bernard VIGOUREUX propriétaire du Lot A, cadastré section AL n° 198 pour une contenance de 21 a 19ca et numéro 201 pour une contenance de onze ares quatre vingt seize centiares grève à titre de servitude réelle et perpétuelle ledit lot au profit du lot C cadastré section AL numéro 200 pour une contenance de soixante quinze centiares et numéro 202 pour une contenance de 3a 14ca présentement

vendu, d'une servitude de passage de canalisations permettant au lot C de se raccorder aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales à la Rue du Parc.

Le propriétaire du lot C présentement vendu à Monsieur et Madame CHAUCHE aura le droit de faire passer sur le terrain restant la propriété de Monsieur Bernard VIGOUREUX les canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées suivant le tracé du plan qui demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Tous les travaux nécessités par la création de ces réseaux seront à la charge de Monsieur et Madame CHAUCHE et de leurs successeurs jusqu'au raccordement avec la canalisation existante réalisée par le vendeur desservant le lot B.

Tous les travaux nécessaires à la remise en état desdits réseaux seront également supportés par eux.

Ils devront également supporter les frais de remise en état de la propriété restant appartenir à Monsieur Bernard VIGOUREUX à chaque fois qu'une intervention aura été réalisée sur ledit terrain jusqu'au raccordement dont il est fait état ci-dessus.

En ce qui concerne l'entretien et la remise en état des réseaux utilisés en commun par les propriétaires des lots A, B et C, il sera réparti entre eux en fonction du nombre de propriétés foncières utilisatrices, ladite servitude estimée à trois mille francs.

Le lot B sera également grevé d'une servitude de passage de canalisation, laquelle devant se situer dans le droit du passage sus-énoncé, en ce qui concerne l'alimentation en eau, électricité, téléphone, gaz, interphone, tous les travaux nécessaires à l'installation ou à la remise en état desdites canalisations étant exclusivement à la charge de Monsieur et Madame CHAUCHE ou de leurs successeurs propriétaire du lot C.

Le VENDEUR déclare :

1) La servitude de passage à pied, et en voiture au profit des parcelles cadastrées section AL n°200 et 202 ne s'exerce pas sur l'immeuble vendu.

2) En ce qui concerne la servitude de passage des canalisations

- Concernant la servitude de passage relative à l'alimentation en eau, électricité, téléphone, gaz, interphone, celle-ci ne s'exerce pas sur l'immeuble objet des présentes.

- Concernant la servitude de canalisation d'eaux usées et eaux pluviales, celle-ci s'exerce sur la pointe sud de l'immeuble objet des présentes et à l'angle de l'immeuble restant la propriété du vendeur ainsi qu'il résulte du plan ci-après annexé. Observation étant ici faite qu'aux termes d'un acte reçu par Me DOBBE le 1^{er} février 1990 publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de CORBEIL le 28 mars 1990 volume 1990 P n° 2534, contenant vente par Monsieur Bernard VIGOUREUX à la société EUROPEAN HOMES SARL, dont le siège social est à Paris 19 avenue Montaigne, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

L'acquéreur s'engage à réaliser à ses frais le branchement eaux usées et eaux pluviales de la propriété restant appartenir au Vendeur sur les réseaux à créer dans le terrain acquis. Ce raccordement se fera par la propriété qui sera livrée en dation. »

Ni l'Avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation sans aucun recours contre l'Avocat du créancier poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même.

CLAUSES SPECIALES

A/ Renseignements d'urbanisme

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

B/ Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique fera l'objet d'un dire ultérieur.

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, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, présence de termites ou d'insectes xylophages et tous vices cachés, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

**SAISIE IMMOBILIERE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie 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 opposables 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 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 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 défallant, 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 de Grande Instance 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 AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE 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^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 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° 2004-832 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 :

250.000,00 euros (deux cent cinquante mille euros)

Fait à EVRY, le

P/ DAMOISEAU ET ASSOCIES

Maître Charlotte GUITTARD