

Dépôt le

Audience d'orientation du 18 mars 2026 à 9 h 30

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

**A MONTGERON – (91230)
15 avenue de la République**

Une maison d'habitation composée d'un studio au rez-de-chaussée, et de deux appartements de deux pièces au premier et deuxième étage

L'ensemble est **cadastré section AB n°136** pour une contenance de 53 centiares et droit à la cour commune cadastrée section B n° 138 pour une contenance totale de 1 are et 18 centiares.

Aux requêtes poursuites et diligences de la société dénommée le [REDACTED] [REDACTED] Société coopérative anonyme de Banque Populaire à capital variable inscrite au RCS de NANTERRE sous le n°349 974 931, dont le siège social est situé 12 Boulevard Pesaro – CS 10002 – 92024 NANTERRE Cedex, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général domicilié es qualités audit siège.

Ayant pour avocat constitué : SELARL BREMARD BARADEZ & ASSOCIES, agissant par Maître Rémy BARADEZ Avocat au Barreau de l'ESSONNE, demeurant 2 rue Jules Guesde – 91600 SAVIGNY SUR ORGE - Téléphone : 01.69.05.37.78, email : avocats@bremard-baradez.com lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Ayant pour avocat plaidant :  AVOCAT

En la personne de Maître Justin BEREST - Avocats au Barreau de PARIS 18, rue la Boétie - 75008 PARIS - Courriel : jberest@berestlegal.com - Tél : 01.89.43.14.14 - Toque D0538.

1^{er} rôle

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu et pour l'exécution de la copie exécutoire en la forme authentique d'un acte reçu le 14 décembre 2012 par Maître Didier PUZIO, notaire associé d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190), 16 place Pierre Sémard, contenant vente et prêt au profit de la SCI [REDACTED] [REDACTED] par le [REDACTED] [REDACTED] se décomposant comme suit :

- Prêt modulable n°12129040, devenu 010984C d'un montant principal de 135.000 €, au taux de 3,20 %, remboursable en 143 échéances mensuelles chacune d'un montant de 1.183,96 € assurance comprise, la première à échéance le 14 janvier 2013 et la dernière le 14 novembre 2024, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers pour un montant en principal de 135.000 € et 27.000 € au titre des accessoires, publiée et enregistrée à la Conservation des Hypothèques de CORBEIL 1 le 21 décembre 2012 sages n°9104P01, volume 2012 V n°5569, ayant effet jusqu'au 14 novembre 2028.

La poursuivante sus-dénommée et domiciliée, a suivant exploit du ministère de Maître Fleur FONTAINE, commissaire de justice au sein de la SELARL DUBOIS & ASSOCIES, Titulaire d'offices de Commissaires de Justice à VILLEPINTE (93420), 23 avenue Paul Vaillant Couturier, à TREMBLAY EN FRANCE (93290) 1 rue du Docteur Georges Assant, et à PARIS (75017) 8 rue Saint Ferdinand, en date du 30 octobre 2025, fait notifier commandement à :

La société dénommée [REDACTED] [REDACTED] société civile immobilière au capital de 11.000 €, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro [REDACTED] [REDACTED] et dont le siège social est sis [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, [REDACTED] [REDACTED] née le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] demeurant [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Observation étant faite que le commandement a été signifié à l'encontre de la société dénommée SCI [REDACTED] [REDACTED] selon les modalités de l'article 659 du Code de Procédure Civile.

D'avoir à payer dans le délai de **HUIT JOURS** (éventuellement porté à **un mois** lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à une personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers (article R. 321-3 13° du Code des Procédures Civiles d'Exécution) à la société LE [REDACTED] [REDACTED] la somme totale sauf mémoire de **26.118,63 € (vingt-six mille cent dix-huit euros et soixante - trois centimes)** due à la date du 01 octobre 2025 se décomposant comme suit :

Prêt consenti le 14 décembre 2012 d'un montant de 135.000 € :	
Echéances impayées du 13/05/2022 au 14/01/2024	10.655,64 €
Intérêts au taux de 3,20 % courus du 15/01/2024 au 08/02/2024	25,54 €
Capital restant dû exigible au 08/02/2024	11.202,36 €
Intérêts de retard au taux de 3,20 % sur les échéances impayées et frais à la déchéance	268,68 €
Intérêts de retard au taux de 3,20 % majoré de trois points soit 6,20 % sur le capital restant dû du 08/02/2024 au 01/10/2025	2.415,75 €
Indemnité forfaitaire 7 %	1.550,66 €
Intérêts au taux de 6,20 % du 02/10/2025 jusqu'à parfait paiement	mémoire
TOTAL au 01/10/2025, outre mémoire	26.118,63 €

INTERETS MORATOIRES : PRET AU TAUX FIXE DE 3,20 % majoré de 3 points soit 6,20 %

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié au Service de la Publicité Foncière de ESSONNE pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

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

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de ESSONNE, **le 04 DECEMBRE 2025 sages 9104P01 VOLUME 2025 S n° 259.**

➤ ***Etat hypothécaire sur publication du commandement ci-annexé***

La société le [REDACTED] [REDACTED] a donné assignation d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **18 mars 2026 à 9 heures 30** devant le Juge de l'Exécution chargé du service des saisies-immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY COURCOURONNES suivant exploit SELARL DUBOIS & ASSOCIES, Titulaire d'offices de Commissaires de Justice à VILLEPINTE (93420), 23 avenue Paul Vaillant Couturier, à TREMBLAY EN FRANCE (93290) 1 rue du Docteur Georges Assant, et à PARIS (75017) 8 rue Saint Ferdinand agissant par Maître Fleur FONTAINE en date du . . **Janvier 2026** à l'encontre de la société [REDACTED] [REDACTED] société civile immobilière.

Cette assignation contenant toutes les mentions prévues par les textes et notamment les articles R 322-4 et R 322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

➤ *Assignation à l'audience d'orientation ci-annexée*

DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS
MIS EN VENTE :

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie-immobilière sus-énoncé.

A MONTGERON – (91230)
15 avenue de la République

Une propriété bâtie sise 15 avenue de la République, à droite dans la cour commune dénommée « Cour Tirlet », consistant en :

Une maison d'habitation élevée sur terre-plein :

D'un rez-de-chaussée divisé en un local technique, une cave et un studio avec salle d'eau,

D'un étage comprenant un appartement de deux pièces.

Et combles comprenant un appartement de deux pièces.

Cadastrée section AB n°136, lieudit « 15 avenue de la République », pour une contenance de 53 centiares.

Droit à la cour commune cadastré **section AB n°138** lieudit « 15 avenue de la République », pour une contenance de 1 are et 18 centiares.

Désignation d'après les titres.

Plus amplement désignés par :

➤ **le procès-verbal de description en date du 27 novembre 2025 dressé par Maître Fleur FONTAINE, commissaire de justice au sein de la SELARL DUBOIS & ASSOCIES, et des diagnostics immobiliers établis par la société DIAGNEOS, à savoir :**

- un studio composé d'une pièce principale, d'une salle d'eau avec WC et coin cuisine situé au rez-de-chaussée d'une superficie de 24,97 m²,
- un appartement de deux pièces situé au premier étage composé d'une pièce principale, d'une chambre, d'un coin cuisine et d'une salle d'eau avec WC d'une superficie de 35,97 m²,

➤ *Procès-verbal de description du 27/11/2025 ci-annexé,*

➤ *Diagnostics immobiliers établis par la société DIAGNEOS ci-annexés.*

➤ **le procès-verbal de description en date du 16 janvier 2026 dressé par Maître Fleur FONTAINE, commissaire de justice au sein de la SELARL DUBOIS & ASSOCIES, et des diagnostics immobiliers établis par la société DIAGNEOS, à savoir :**

- un appartement de deux pièces situé au deuxième étage composé d'une pièce principale, d'une chambre, d'un coin cuisine et d'une salle d'eau avec WC d'une superficie de 14,07 m²,

- *Procès-verbal de description du 16/01/2026 ci-annexé,*
- *Signification de l'ordonnance rendue sur requête du 16/01/2026*
- *Diagnostics immobiliers établis par la société DIAGNEOS ci-annexés.*

ASSAINISSEMENT :

Le rédacteur des présentes informe les Parties :

- des dispositions de l'article L.1331-4 du code de la santé publique aux termes desquelles les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires et doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par les propriétaires, la commune en contrôlant la qualité d'exécution et peut également contrôler leur maintien en bon état de fonctionnement ;
- des dispositions de l'article L.1331-10 du code de la santé publique aux termes desquelles, sauf autorisation spéciale, le système d'évacuation des eaux pluviales et d'évacuation des eaux usées doivent être distincts.

CONDITIONS D'OCCUPATIONS :

Il ressort selon les déclarations faites par le commissaire de justice selon procès-verbal descriptif établi par le commissaire de justice en date du 27 novembre 2025 que :

- l'appartement situé au rez-de-chaussée est occupé par [REDACTED] [REDACTED] depuis deux ans et qu'un rapport a été dressé par l'ARS lequel conclut à l'existence d'un état insalubre. Il ne paie aucun loyer,
- l'appartement situé au premier étage est occupé par [REDACTED] [REDACTED] locataire. Il ne communique pas le montant du loyer payé, ni le contrat de location.
- l'appartement situé au deuxième étage est occupé par [REDACTED] [REDACTED] suivant bail d'habitation signé le 01 février 2023, suivant procès-verbal descriptif établi par le commissaire de justice en date du 16 janvier 2026.

URBANISME :

Les renseignements d'urbanismes seront annexés ultérieurement par voie de dire.

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

L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre le poursuivant et/ou son conseil pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, des autorisations d'urbanismes délivrées ainsi, de leur transférabilité et des conséquences des recours dont elles font l'objet, et tout vice caché, 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.

7^{ème} rôle

ANNEE DE MAJ	2023	DEP DIR	91 0	COM	421 MONTGERON	TRES	059	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	+01224																
Propriétaire 134 B AV DE LA REPUBLIQUE 94290 VILLENEUVE LE ROI																										
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	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC IEOM
13	AB	136		15	AV DE LA REPUBLIQUE	3450	A	01	00	01001	0602589 D	421A	C	H	AF	6	823							P	823	
13	AB	136		15	AV DE LA REPUBLIQUE	3450	A	01	00	01002	1077498 W	421A	C	H	DA	6	74							P	74	
13	AB	136		15	AV DE LA REPUBLIQUE	3450	A	01	00	01003	0770741 C	421A	C	H	AF	6	1133							P	1133	
13	AB	136		15	AV DE LA REPUBLIQUE	3450	A	01	01	01001	0770743 U	421A	C	H	AF	6	1262							P	1262	
REXO											0 EUR															
REV IMPOSABLE COM											3292 EUR		COM		3292 EUR											
RIMP											0 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	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA ACA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RCEXO	% EXO	TC	Fenêllet			
13	AB	136	15	AV DE LA REPUBLIQUE	3450			1	421A		S		63	0										
REXO					0 EUR					REXO					0 EUR									
HAA CA		REV IMPOSABLE		0 EUR		COM		TAXE AD					RIMP					0 EUR						
CONT		63		RIMP		0 EUR					MAJ TC					0 EUR								

Les biens ci-dessus décrits objet de la saisie sont imposés à la matrice foncière ainsi qu'il appert d'un extrait ci-après littéralement rapporté :

ORIGINE DE PROPRIETE :

L'origine de la propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte de vente reçu par Maître Didier PUZIO, Notaire à VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190), en date du 14 décembre 2012,

En la personne morale de la société [REDACTED] [REDACTED] société civile immobilière, partie saisie.

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à la société [REDACTED] [REDACTED] société civile immobilière au capital de 11.000 €, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] et dont le siège social est sis [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] prise en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, pour les avoir acquis auprès de Madame Marie-Claude GUILLON née le 23 juillet 1961 à MONTBEUGNY (ALLIER),

Une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES désormais le Service de la Publicité Foncière de ESSONNE, le 21 décembre 2012 sages 9104P01 volume 2012 P n°9983.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 140.000 €.

Telle est l'origine de propriété qui a pu être dressée par l'avocat poursuivant sur la base des documents dont il a pu avoir communication.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puisse être en aucune façon inquiété, ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé, comme subrogé au vendeur, à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous autres éléments utiles.

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 deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE 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° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

VINGT MILLE EUROS (20.000 €)

Fait et rédigé à SAVIGNY SUR ORGE, le .. janvier 2026

Par Maître Rémy BREMARD, Avocat associé de la SCP BREMARD
BARADEZ & ASSOCIES, avocat du créancier poursuivant.

Approuvé ~~ligne rayée~~ mots rayés nul et renvoi

20ème et dernier rôle