

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

DATE DU DEPOT : \_\_\_\_\_

NUMERO DU DEPOT : \_\_\_\_\_

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du JUGE DE L'EXECUTION PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens et droits immobiliers ci-dessous indiqués.

## **SAISIE IMMOBILIERE :**

### **EN UN LOT DE VENTE :**

Dans un ensemble immobilier sis à ABLON SUR SEINE (VAL DE MARNE), 84 et 86 avenue de l'Europe et 36-38 de la rue de Mons, cadastré section AG numéros 1, 2, 3, 6, 7, 103, 104, 147, 148, 156, 165, 197 et 201, pour une contenance totale de 05ha 71a 46ca,

Au 35 Allée de l'Ecole,

### **Désignation des biens saisis :**

#### **Lot numéro trois cent cinquante-deux (352) :**

Au premier étage, escalier 35, Un APPARTEMENT comprenant : entrée, dégagement, penderie, salle de séjour, quatre chambres, cuisine, salle d'eau, WC ;

Le droit à la jouissance de la cave portant le numéro 352,

Et les vingt-huit / dix millièmes (28/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales,

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet :

*1er role*

- d'un EDD-RCP suivant acte de Maître SALATS, Notaire à PARIS, le 12 juillet 1960, publié le 28 juillet 1960, volume 10144 n°21,
- modifié suivant acte du même notaire du 30 novembre 1960, publié le 11 janvier 1961, volume 10290 n°17,
- modifié suivant acte du même notaire du 13 mars 1961, publié le 19 avril 1961, volume 10380 n°24,
- modifié suivant acte du même notaire du 28 avril 1964, publié le 16 décembre 1964, volume 12146 n°12,
- modifié suivant acte du même notaire du 6 octobre 1971, publié le 3 novembre 1971, volume 153 n°9,
- modifié suivant acte de Maître DARMET, Notaire à VILLENEUVE LE ROI, notaire, du 23 juillet 1996, publié le 17 septembre 1996 et 9 octobre 1996, volume 1996 P n°3787,
- d'une attestation rectificative établie par le Notaire le 1er octobre 1996 et publiée le 9 octobre 1996, volume 1996 P n°4169,
- aux termes d'un acte reçu par Maître DANTHEZ, Notaire à VILLENEUVE LE ROI le 10 juillet 2003, publiée le 25 septembre 2003, volume 2003 P n°4928,
- aux termes d'un acte du même notaire du 28 octobre 2003, publié le 22 décembre 2003, volume 2003 P n°6621,
- aux termes d'un acte du même notaire du 14 janvier 2004, publié le 6 mai 2004, volume 2004 P n°2285,
- aux termes d'un acte du même notaire du 7 juillet 2004, publié le 16 septembre 2004, volume 2004 P n°4916,
- aux termes d'un acte du même notaire du 18 octobre 2007, publié le 21 novembre 2007, volume 2007 P n°5826,

**Ainsi que le bien a été désigné aux termes de l'état descriptif de division avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre,**

**Tels que lesdits biens existent et existeront, se poursuivront et comporteront, après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.**

**AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

ses

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de son Avocat, la SELARL MAKOSSO ORHON FERNANDES-BENCHETRIT, agissant par Maître Harry ORHON, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant 15 Boulevard de Strasbourg 94130 NOGENT SUR MARNE, Toque Palais CRETEIL PC 31, lequel constitué, occupe et occupera pour lui sur la présente poursuite, et au Cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à la saisie,

#### **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

##### **EN VERTU :**

De la grosse exécutoire d'un jugement du T.J. de CRETEIL, rendu le 23.1.2024, signifié le 25.4.2024, définitif selon certificat de non appel en date du 11.6.2024,

Conservée par une hypothèque judiciaire provisoire publiée au SPF de CRETEIL, 2<sup>ème</sup> Bureau, le 28.7.2023, volume 2023 V n° 7919, et une hypothèque judiciaire définitive publiée au SPF de CRETEIL, 2<sup>ème</sup> Bureau, le 17.7.2024, volume 2024 V n° 5283,

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a, suivant exploit du 6 février 2025 de la SCP DEVAUD TRUTTMANN NICOLAS, Commissaires de Justice à LE KREMELIN BICETRE (94), 46 avenue de Fontainebleau, fait commandement à :

De, dans HUIT JOURS pour tout délai, avoir à payer à son requérant au domicile par lui élu, Avocat sus nommé, chargé de recevoir et de donner bonne et valable quittance, les sommes suivantes :

*3ème role*

*1/ au titre de la grosse exécutoire d'un jugement du T.J. de CRETEIL, rendu le 23.1.2024, signifié le 25.4.2024, définitif selon certificat de non appel en date du 11.6.2024, conservée par une hypothèque judiciaire provisoire publiée au SPF de CRETEIL, 2<sup>ème</sup> Bureau, le 28.7.2023, volume 2023 V n° 7919, et une hypothèque judiciaire définitive publiée au SPF de CRETEIL, 2<sup>ème</sup> Bureau, le 17.7.2024, volume 2024 V n° 5283 :*

. Condamnation à la somme de 61.000,22 € arrêtée au 10.7.2023.....61.000,22 €

. Intérêts sur cette somme au taux légal du 11.7.2023, puis au taux légal majoré à compter de deux mois après signification du jugement, jusqu'au 6.11.2024.....4.958,06 €

. Intérêts sur cette somme au taux légal majoré du 7.11.2024 jusqu'à parfait paiement.....MEMOIRE

*Calcul des intérêts selon décompte joint au présent commandement*

. Condamnation aux dépens.....2.283,51 €

TOTAL des condamnations arrêté au 6.11.2024 sauf mémoire au titre de ce jugement :.....68.241,79 €

*2/ Le coût du commandement de payer valant saisie immobilière et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le prêteur pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.....MEMOIRE*

Sous réserve et sans préjudice de tout autre dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tout acompte qui aurait pu être,

Lui déclarant, que, faute de satisfaire audit commandement, l'acte sera publié à la diligence du requérant au Service de la publicité foncière de CRETEIL et qu'il vaut saisie réelle des biens désignés ci-après,

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par la loi et notamment les mentions prévues par les articles R 321-1 à R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

Avec avertissement qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai sus visé, la procédure afin 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 partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié le 24 février 2025 au service de la publicité foncière du VAL DE MARNE sous les numéros 2025 S n° 29.

**DESIGNATION :**

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

Selon l'acte notarié qui sera complété par un Procès-verbal de description et qui sera annexé au présent cahier :

**EN UN LOT DE VENTE :**

Dans un ensemble immobilier sis à ABLON SUR SEINE (VAL DE MARNE), 84 et 86 avenue de l'Europe et 36-38 de la rue de Mons, cadastré section AG numéros 1, 2, 3, 6, 7, 103, 104, 147, 148, 156, 165, 197 et 201, pour une contenance totale de 05ha 71a 46ca,

Au 35 Allée de l'Ecole,

**Désignation des biens saisis :**

**Lot numéro trois cent cinquante-deux (352) :**

Au premier étage, escalier 35, Un APPARTEMENT comprenant : entrée, dégagement, penderie, salle de séjour, quatre chambres, cuisine, salle d'eau, WC ;

Le droit à la jouissance de la cave portant le numéro 352,

**Et les vingt-huit / dix millièmes (28/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales,**

**Ledit ensemble immobilier a fait l'objet :**

**d'un EDD-RCP suivant acte de Maître SALATS, Notaire à PARIS, le 12 juillet 1960, publié le 28 juillet 1960, volume 10144 n°21,**

**modifié suivant acte du même notaire du 30 novembre 1960, publié le 11 janvier 1961, volume 10290 n°17,**

**modifié suivant acte du même notaire du 13 mars 1961, publié le 19 avril 1961, volume 10380 n°24,**

**modifié suivant acte du même notaire du 28 avril 1964, publié le 16 décembre 1964, volume 12146 n°12,**

**modifié suivant acte du même notaire du 6 octobre 1971, publié le 3 novembre 1971, volume 153 n°9,**

**modifié suivant acte de Maître DARMET, Notaire à VILLENEUVE LE ROI, notaire, du 23 juillet 1996, publié le 17 septembre 1996 et 9 octobre 1996, volume 1996 P n°3787,**

**d'une attestation rectificative établie par le Notaire le 1er octobre 1996 et publiée le 9 octobre 1996, volume 1996 P n°4169,**

**aux termes d'un acte reçu par Maître DANTHEZ, Notaire à VILLENEUVE LE ROI le 10 juillet 2003, publiée le 25 septembre 2003, volume 2003 P n°4928,**

**aux termes d'un acte du même notaire du 28 octobre 2003, publié le 22 décembre 2003, volume 2003 P n°6621,**

**aux termes d'un acte du même notaire du 14 janvier 2004, publié le 6 mai 2004, volume 2004 P n°2285,**

**aux termes d'un acte du même notaire du 7 juillet 2004, publié le 16 septembre 2004, volume 2004 P n°4916,**

**aux termes d'un acte du même notaire du 18 octobre 2007, publié le 21 novembre 2007, volume 2007 P n°5826,**

**Ainsi que le bien a été désigné aux termes de l'état descriptif de division avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre,**

**Tels que lesdits biens existent et existeront, se poursuivront et comporteront, après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.**

**ORIGINE DE PROPRIETE (EFFET RELATIF) :**

Lesdits biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à :



Ma signifiée, ainsi qu'il résulte :

- suivant acte de vente dressé par Maître DANTHEZ, Notaire à VILLENEUVE LE ROI, le 3 Juillet 2001, publié le 24 Août 2001, volume 2001 P n°4099,
- et suivant état liquidatif dressé par Maître BALLOT, Notaire associé à VILLENEUVE LE ROI (94), en date du 29 Juillet 2014, publié le 20 novembre 2015, volume 9404P03 2015P n°5002,

**La partie saisie a alors été assignée le 22 avril 2025 par acte remis à personne, de la SCP DEVAUD TRUTTMANN NICOLAS, Commissaires de Justice à LE KREMELIN BICETRE (94), 46 avenue de Fontainebleau, selon acte dont copie est donnée ci-après.**

**Cette assignation comprenant toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R 322-4 et R 322-5 du Code des procédures civiles d'Exécution.**

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.

---

A long, thin, slightly curved line representing a signature or a separator line, starting with a dash on the left and ending with a dash on the right.

## SAISIE IMMOBILIERE

### CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

#### CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

##### ARTICLE 1<sup>ER</sup> - 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 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.

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

#### **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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

#### **ARTICLE 10 - SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal 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. À 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 des articles 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 revêtu 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<sup>o</sup> du code civil.

#### **ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> 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 charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

**QUARANTE-SEPT MILLE EUROS (47.000 €)**

Fait à NOGENT SUR MARNE, le **22 avril 2025**,

Par la SELARL MAKOSSO ORHON FERNANDES-BENCHETRIT,  
agissant par **Maitre Harry ORHON**, Avocat poursuivant

Approuve    lignes    mots rayés nuls et    renvoi.

**ANNEXES**  
**AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

. Assignation à l'audience d'orientation

. Procès-verbal de description

. Etat hypothécaire sur formalité

. *Diagnostics (Constat amiante avant-vente, Etat relatif à la présence de termites, Etat des Risques et Pollutions, Métrage (Loi Carrez), Installations Gaz, Installations Electricité, Diagnostic de Performance Energétique)*