

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies-immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES (Essonne), siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

EN UN LOT

Sis dans un ensemble immobilier situé 1 rue La Roselys à ATHIS-MONS (91200)

Dans le bâtiment A, Escalier « A » au 5^{ème} étage, un appartement comprenant : entrée, coin-cuisine, deux chambres, salle de bains avec water-closet, et terrasse et les 164/10.000^{èmes} des parties communes générales, à savoir le lot 24 du RCP,
Et dans le bâtiment E, en sous-sol : un emplacement de parking numéroté 7947 et les 8/10.000^{èmes} des parties communes générales, à savoir le lot 121 du RCP.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la :

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ S.A immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro ██████████ dont le siège social est sis 59 Avenue Pierre Mendès France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour Avocat :

Maître Cyril RAVASSARD, membre de la **SELARL AVOCATS ASSOCIÉS RAVASSARD**,
Avocat au Barreau de l'ESSONNE, demeurant 1 rue des Mazières, à EVRY (91000),
Tél. : 01.60.87.76.00, courriel : cabinet@avocatsravassard.com.

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites et au cabinet duquel domicile est élu,

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU :

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PARIS (75) le 12 mai 2022 et signifié à Monsieur [REDACTED] le 23 mai 2022, le condamnant au paiement de la somme principale de :

- 315.642,11 euros outre les intérêts au taux légal à compter du 2 septembre 2021 et ce jusqu'au parfait paiement,

Le jugement a également condamné Monsieur [REDACTED] à verser à la CEGC la somme de 800 euros au titre de l'article 700 du CPC outre les dépens.

Ce jugement est définitif, ainsi qu'il est attesté par le certificat de non-appel délivré par le greffe de la Cour d'Appel de PARIS en date du 30 juin 2022.

GARANTI PAR :

- Une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 1^{er} bureau le 12 juillet 2022 volume 9104P01 2022 V 7989, se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 2^{ème} bureau le 6 octobre 2021, volume 9104P02 2021 V 3398.

La poursuivante, sus dénommée et domiciliée, a, suivant acte de Maître [REDACTED] Commissaire de Justice membre de l'Office SAGE & ASSOCIES, à CHAMBÉRY (73), en date 27 octobre 2025, fait signifier commandement valant saisie immobilière, à Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] de nationalité Française, dont la dernière adresse connue était 1 [REDACTED] représenté par Monsieur [REDACTED] demeurant 220 rue du Puits d'Ordet Nord 73490 LA RAVOIRE, désigné pour le représenter dans l'exercice de ses droits et administrer ses biens, par un jugement de présomption d'absence rendu par le Juge des contentieux de la protection statuant en qualité de juge des tutelles du Tribunal de Proximité de LONGJUMEAU (91160) du 17 mars 2023 (mentionné en marge de l'acte de naissance RC n°23/00184 le 30 mai 2023),

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, porteur des pièces, ayant pouvoir à cet effet de recevoir et donner bonne et valable quittance, les sommes de :

1°) La somme en principal de 315.642,11 €

Du 02.09.2021 au 31.12.2021 : 91 jours à 0,76 %	598,08 €
Du 01.01.2022 au 30.06.2022 : 181 jours à 0,76 %	1.189,58 €
Du 01.07.2022 au 22.07.2022 : 22 jours à 0,77 %	146,49 €

Les intérêts au taux légal majoré de 5 points (art. L.313-3 Code monétaire et financier) à compter du 23.07.2022 :

Du 23.07.2022 au 31.12.2022 : 162 jours à 5,77 %	8.083,38 €
Du 01.01.2023 au 30.06.2023 : 181 jours à 7,06 %	11.050,59 €
Du 01.07.2023 au 31.12.2023 : 184 jours à 9,22 %	14.670,70 €

Du 01.01.2024 au 30.06.2024 : 182 jours à 9,07 %	14.236,15 €
Du 01.07.2024 au 31.12.2024 : 184 jours à 9,92 %	15.741,40 €
Du 01.01.2025 au 30.06.2025 : 181 jours à 8,71%	13.633,23 €
Du 01.07.2025 au 30.09.2025 : 92 jours à 7,76%	6.173,79 €

Total des intérêts au 30.09.2025 + 85.523,39 €

Total sauf mémoire : = 401.165,50 €

3°) La somme de 800,00 €
au titre de l'article 700 du C.P.C.

4°) Les dépens : 2.727,64 €

Assignment : 54,68 €

Signification : 72,54 €

Débours : 29 €

Frais d'inscription hypothécaires : 2.481,00 €

Dénonciation inscriptions hypothécaires : 90,42 €

TOTAL SAUF MÉMOIRE, arrêté au 30 septembre 2025 : 404.693,14 €
SAUF À PARFAIRE OU DIMINUER

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 desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de l'Essonne pour valoir, à partir de cette publication, saisies des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes 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 l'Essonne le 5 décembre 2025 volume 9104P01 2025 S numéro 260.

Le service de la publicité foncière de l'Essonne a délivré, le 8 décembre 2025, l'état hypothécaire ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière.

Par exploit de Maître [REDACTED] [REDACTED] Commissaire de Justice membre de l'Office SAGE & ASSOCIES, à CHAMBÉRY (73), en date du 29 janvier 2026, le créancier a fait délivrer à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] représenté par Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution chargé des saisies immobilières près le Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES pour le **MERCREDI 1^{er} AVRIL 2026 à 9 heures 30.**

DÉSIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière ci-dessus énoncé,

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé :

Sur la commune d'ATHIS-MONS (91200),

1 rue La Roselys,

Au 1 rue La Roselys, 1VC Quai de l'Industrie, avenue d'Orainville dénommé « Lot C3 » situé dans la ZAC BORD DE SEINE AVAL,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
P	150	1 RUE LA ROSELYS	00 ha 26 a 88ca

Par suite d'un procès-verbal de cadastre 4418 N publié au Service de la Publicité de l'Essonne le 20 janvier 2023 sous les références volume 9104P01 2023 P 1989 ayant réuni les deux immeubles mères, anciennement cadastrés :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
P	111	AVENUE D'ORAINVILLE	00 ha 00 a 09 ca
P	129	1 RUE LA ROSELYS	00 ha 26 a 79 ca
Total surface : 00 ha 26 a 88 ca			

Le BIEN constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « BORDS DE SEINE AVAL ».

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro vingt-quatre (24)

Ce lot, situé dans le Bâtiment A, Escalier "A" comprend au 5^{ème} étage : Un appartement composé de : Entrée, coin-cuisine, deux chambres, salle de bains avec water-closet, et terrasse (commercial 7152) (bâtiment commercial 71)

Et les cent soixante-quatre /dix millièmes (164 /10000^{èmes}) des parties communes générales.

Lot numéro cent vingt et un (121)

Ce lot, situé dans le bâtiment E : Accès parc Aire de circulation "E", comprend :

Au sous-sol : Un emplacement de parking numéroté 7947

Et les huit /dix millièmes (8 /10000^{èmes}) des parties communes générales.

État descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître THERET, notaire à PARIS, le 30 décembre 2013 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 17 janvier 2014 sous les références 9104P02 volume 2014 P 430.

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 attachés, sans aucune exception ni réserve.

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Selon acte en date du 12 novembre 2025, Maître Ornella SARAGOUSSI-VENDRAND, Commissaire de Justice membre de la SELARL ORNELLA SARAGOUSSI-VENDRAND, à PARIS (75), a dressé le procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après reproduit et annexé au présent.

Il en ressort la description suivante :

« Entrée

Je constate dans l'entrée au sol, un parquet, stratifié en parfait état.

Je constate une peinture blanche en mur et plafond en parfait état.

Chambre parentale

Je constate à main gauche depuis l'entrée une chambre à coucher équipée au sol d'un parquet stratifié et d'une peinture blanche en mur et plafond en parfait état.

Je constate que cette chambre donne sur une terrasse privative, la porte fenêtre qui permet d'y accéder est en bon état. Elle est en PVC, double vitrage.

Chambre d'enfants

Je constate à main droite depuis l'entrée, une chambre d'enfants équipée de parquet stratifié en parfait état ainsi que d'une peinture blanche en mur et plafond également en parfait état.

L'éclairage naturel est assurée par une porte fenêtre en double vitrage qui donne sur un balcon.

Salle de bain

Je constate une salle de bain équipée d'un carrelage au sol et d'une faïence murale dans la zone baignoire. Le tout en parfait état. Cette salle de bain est équipée d'un toilette à l'anglaise avec abattant et réservoir d'eau en parfait état. Je constate un plan de travail en mélaminés noir avec vasque posé et robinet mitigeur. Au bas du plan de travail, un lave-linge ainsi qu'un ensemble de tiroir en mélaminé blanc, poignet métallique.

Enfin, je constate une baignoire équipée de sa robinetterie, avec flexible et douchette, en bon état avec par- douche en plexiglas transparent en bon état.

L'éclairage est assurée par une fenêtre haute en bon état

Séjour

J'accède ensuite à un grand séjour équipé d'un parquet droit au sol en stratifié en parfait état. Je constate un faux plafond avec spot intégré en bon état, les murs sont recouverts ainsi que le faux plafond d'une peinture blanche en parfait état.

Le salon est équipé de baie vitrée en bon état, qui donne sur la terrasse privative précédemment, constater au niveau de la chambre parentale.

La cuisine

La cuisine est équipée d'un plan de travail en mélaminé gris en parfait état avec plaque à induction en parfait état et hotte aspirante.

Je note au bas du plan de travail, un ensemble du tiroir de rangement ainsi que des placards hauts et bas en mélaminé, imitation bois.

Un deuxième plan de travail, équipé d'un évier à un bac et égouttoir, robinet mitigeur au bas duquel il existe un lave-vaisselle ainsi que des meubles de rangement haut et bas.

Je note un placard, équipé d'un espace micro-ondes et d'un four.

Au sol, dans la cuisine, un carrelage en parfait état.

Je constate que la terrasse fait le tour de l'appartement, donc il est possible d'y accéder à la fois côté séjour, mais également côté cuisine.

Au sol sur la terrasse, je constater dalles de gravier en bon état. »

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Le commissaire de justice précise, dans son procès-verbal descriptif :

« Le soir après mon passage, une personne me contacte (ayant laissé sur place un avis de passage), et me déclare habiter les lieux depuis le mois de septembre. Elle ne me communique pas le montant de son loyers ni copie du bail.

Monsieur Moulay Rachid [REDACTED] [REDACTED] représentant du débiteur, me contacte par la suite et me déclare que l'appartement est occupé actuellement, mais que le bail 'est en cours de rédaction', et que l'occupante ne paye pour le moment aucun loyers.»

Le dossier des diagnostics techniques prévus à l'article L.271-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation est joint à ce procès-verbal et ci annexé.

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 :

Année de référence : 2024

Département : 91 0

Commune : 027 ATHIS MONS

TRES : 118

Numéro communal : G02194

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire

Numéro propriétaire : MC29TG

Né(e) le 07/07/1985

A 73 CHAMBERY

Nom :

Prénom :

Adresse : PAR MR MOULAY RACHID FAK 220 RUE DU PUIS D ORDET NORD 73490 LA RAVOIRE

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés						Identification du local						Évaluation du local															
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	TX EXO	TX OM	Coef	RC TEOM	
20	P	150		1	RUE LA ROSELYS 001 LOT 0000024 164/10000	4909	A	01	05	00024	910270795752	027A	C	H	AP	S	2472								P		2 472
20	P	150		1	RUE LA ROSELYS 001 LOT 0000021 8/10000	4909	A	01	81	00121	910270795754	027A	C	H	PK	C	252								P		252
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale															
2 724 euro(s)						0 euro(s)						2 724 euro(s)															

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés						Évaluation														Livre foncier																													
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FF/DF	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	Revenu cadastral A	Revenu cadastral CA	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	TX EXO	TC	Feuille																											
Contenance totale						Total de la part communale						Total de la part additionnelle						Majoration des terrains constructibles																															
HA						A						CA						Revenu imposable						Revenu exonéré						Revenu imposé						Revenu exonéré						Revenu imposé							
0						0						0						0						0						0						0													

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] a acquis ces droits et biens de Monsieur Florent François René LE BOURHIS et Madame Marine Laurie Jocelyne Patricia FOUQUET,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Johanna ATTIAS-ASSOR, Notaire associé membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "SELARL JA PARIS CRETEIL EGLISE" titulaire d'un Office Notarial en la résidence de CRETEIL (Val-de-Marne), 1 rue de Paris en date du 19 juin 2019, publié auprès du Service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 17 juillet 2019 sous les références volume 2019 P 05841.

Et tels que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles 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.

Il est précisé au terme de cet acte que le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AB8-177-420.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

Tout amateur éventuel devra, en tant que de besoin, se reporter à l'acte d'acquisition du 19 juin 2019 et l'adjudicataire pourra se procurer, à ses frais, tous actes antérieurs.

CLAUSES SPÉCIALES

Par ailleurs, pour le cas où, au jour de l'adjudication, les biens désignés au présent cahier des conditions de vente seraient encore garnis de mobilier, matériel ou autres objets mobiliers, il est précisé que ces biens sont formellement exclus de la présente vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le vendeur.

L'immeuble vendu dépendant d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en application de l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic, dès que le jugement d'adjudication sera devenu définitif, par lettre recommandée avec avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si l'adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Indépendamment de cette notification, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.

Le procès-verbal descriptif établi par Maître SARAGOUSSI-VENDRAND, Commissaire de justice, le 12 novembre 2025 ne contient pas les coordonnées du syndic de copropriété, qui n'ont pu être recueillies.

Il est rappelé que le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AB8-177-420.

D'après le registre des copropriétés (www.registre-coproprietes.gouv.fr), le syndic est la société [REDACTED] SAS immatriculée au RCS d'EVRY n°413 426 479, ayant son siège social [REDACTED]

RÉSERVES GÉNÉRALES

➤ Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

➤ Les immeubles désignés au présent cahier des conditions de la vente sont mis en vente sous les plus expresses réserves.

En aucun cas, le poursuivant ne pourra être recherché relativement à des demandes en distraction, revendication de tout ou partie des immeubles mis en vente qui pourraient se produire.

En cas de vente d'un lot de copropriété, toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de la vente.

➤ Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété des droits et biens immobiliers mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Notamment, tout enchérisseur, sans recours contre le saisissant ni diminution de prix, devra avoir fait son affaire personnelle de la situation des biens vendus au regard des règles d'urbanisme et de délivrance des permis de construire et certificats d'urbanisme et de conformité et est censé s'être renseigné auprès de toute administration compétente à cet effet.

➤ Les droits de préemption de toutes natures ou assimilés s'imposeront à l'adjudicataire (SAFER, locataire fermier, locataire d'un local d'habitation, commune...).

➤ Ni le saisissant ni ses mandataires ne seront tenus de remettre quoi que ce soit à l'adjudicataire, ni police d'assurance, ni documents administratifs particuliers, ni clés de l'immeuble, ni rien d'autre qui pourrait s'y rapporter, la seule délivrance par le Greffe du jugement d'adjudication constituant l'intégralité des droits que peut réclamer l'adjudicataire.

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I^{er} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 - 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 - Préemption et droits assimilés

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 : ENCHÈRES

Article 8 - Réception des enchères

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'acquéreur

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 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 vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 - Surenchère

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 - Réitération des enchères

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 propriété

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 – Désignation du séquestre

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 forcée

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 émoluments

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-acquéreurs

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 POSTÉRIEURES À LA VENTE

Article 19 – Délivrance 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 – Entrée 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 propriété

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 créancier 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 SPÉCIFIQUES

Article 27 – Immeubles en copropriété

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 Loi n°94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

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

120.000,00 € (CENT VINGT MILLE EUROS)

Les enchères ne seront reçues que par le Ministère d'un Avocat exerçant près du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES.

Fait et rédigé à EVRY-COURCOURONNES, le 2 février 2026

Par Maître Cyril RAVASSARD,
Membre de la SELARL AVOCAT ASSOCIÉS, Avocat au Barreau de l'ESSONNE.

Pièces contenues au cahier des conditions de la vente :

1. Bordereau d'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 6 octobre 2021 et bordereau d'inscription d'hypothèque judiciaire définitive publié le 12 juillet 2022
2. Commandement de payer du 27 octobre 2025 portant mention de publication du 5 décembre 2025
3. Matrice cadastrale
4. États hypothécaires certifiés du 22 septembre 2021 et 22 avril 2025
5. État hypothécaire certifié sur publication du commandement
6. Procès-verbal de description de Maître SARAGOUSSI VENDRAND du 12 novembre 2025
7. Diagnostics immobiliers en date du 12 novembre 2025
8. Acte d'acquisition de Monsieur [REDACTED] du 19 juin 2019
9. Interrogation des sites GEORISQUES et ERRIAL pour le numéro [REDACTED]
10. Assignation de Monsieur [REDACTED] représenté par Monsieur [REDACTED] à comparaître à l'audience d'orientation délivrée le 29 janvier 2026
11. Dénonciation du commandement valant assignation délivrée aux créanciers inscrits, à savoir le Trésor Public (SIP de JUVISY SUR ORGE) et le Syndicat des copropriétaires et le par actes du 29 janvier 2026