

DATE DU DÉPÔT : _____

NUMÉRO DU DÉPÔT : _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY**, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits suivants :

EN UN SEUL LOT :

Dans le bâtiment A, au 3^{ème} étage, à gauche en sortant de l'ascenseur, porte au fond du couloir, un **APPARTEMENT** de 3 pièces principales portant le n° A.37.

Dans le bâtiment S, un **PARKING DOUBLE** en sous-sol (type B) portant le n° 8-9.

Dans un ensemble immobilier dénommé « L'ORÉE DU PARC » ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis **39 – 45 rue Gabriel Péri – 93270 SEVRAN**.

QUALITÉ DES PARTIES

Aux requête, poursuites et diligences du :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de l'immeuble 41 – 45 rue Gabriel Péri – 93270 SEVRAN, représenté par son Syndic en exercice, le Cabinet CM GESTIMMO AJOA GESTION, SAS immatriculée sous le numéro 805 060 696 au RCS de BOBIGNY, dont le siège social est sis 32 avenue Dumont – 93600 AULNAY SOUS BOIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, dûment habilité aux termes d'une Assemblée Générale en date du 27 mars 2024 – résolution n° 17.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Nathalie GARLIN**, Membre Associé de la SCPA GARLIN – BOUST – MAHI, Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 7 rue Roger Salengro - 93700 DRANCY, Avocat qui est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

Contre :

1.

2.

Partie saisie

FAITS ET ACTES DE LA PROCÉDURE

***EN VERTU de :**

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité d'AULNAY SOUS BOIS (93), en date du 19 octobre 2023, signifié et définitif ainsi que l'atteste le certificat de non appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de PARIS, en date du 10 avril 2024.

Le poursuivant a, suivant exploits :

- de la **SAS BENZAKEN & Associés, Commissaires de Justice à NANTERRE (92)**, en date du 7 mai 2025 [REDACTED]
- de la **SELARL KSR & Associés, Commissaires de Justice à ROSNY SOUS BOIS (93)**, en date du 19 mai 2025 ([REDACTED])

Fait notifier commandement avec sommation d'avoir à lui payer dans un délai de huit jours, les sommes suivantes :

La somme de 8.351,06 euros (HUIT MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN EUROS ET SIX CENTIMES) se décomposant comme suit :

CAUSES DU JUGEMENT RENDU EN DATE DU 19 OCTOBRE 2023

. Principal au titre des appels de fonds impayés entre le 01.10.2021 et le 04.07.2023, 3 ^{ème} appel de fonds 2023 inclus	7.211,06 €
. Intérêts au taux légal à compter du 19.10.2023	MÉMOIRE
. Frais	40,00 €
. Dommages et intérêts	600,00 €
. Article 700 CPC	500,00 €
. Dépens	MÉMOIRE

TOTAL GÉNÉRAL	8.351,06 €
----------------------	-------------------

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, frais et accessoires non comptabilisés, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat, et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Sous réserve de meilleure liquidation et tous autres dus.

Avec avertissement qu'à défaut de paiement desdites sommes dans un délai sus-visé, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

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

La partie saisie n'ayant pas satisfait auxdits commandements, ceux-ci ont été publiés au Service de la Publicité Foncière de la SEINE SAINT DENIS : - le 2 juillet 2025, volume 2025 S, numéro 264 (Madame Hélène DUONG) - le 2 juillet 2025, volume 2025 S, numéro 265 (Monsieur William MA CHEN)
--

*Le **Service de la Publicité Foncière de la SEINE SAINT DENIS** a délivré le **2 juillet 2025** l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie

(cf. état hypothécaire ci-annexé)

De même, la **SELARL KSR & Associés, Commissaires de Justice à ROSNY SOUS BOIS (93)**, a fait délivrer à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de **BOBIGNY** pour le :

MARDI 21 OCTOBRE 2025

À 9 HEURES 30

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS

Il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de **BOBIGNY**, **en UN LOT**,

Des biens et droits immobiliers dont la désignation suit, tels qu'ils s'étendent, se poursuivent, se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, droits et facultés y attachés, sans aucune exception ni réserve, désignés au commandement sus-indiqué, savoir :

Les biens et droits immobiliers dénommé « L'ORÉE DU PARC » ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis **39 – 45 rue Gabriel Péri – 93270 SEVRAN**, cadastré :

- **section AL numéro 73**, lieudit « 45 rue Gabriel Péri » pour 03a 61ca
- **section AL numéro 74**, lieudit « 43 rue Gabriel Péri » pour 04a 40ca
- **section AL numéro 327**, lieudit « 41 rue Gabriel Péri » pour 04a 40ca
- **section AL numéro 326**, lieudit « 39 rue Gabriel Péri » pour 06a 03ca

Dans le lot de volume SIX (6)

LOT NUMÉRO VINGT HUIT (28) :

Dans le bâtiment A, au 3^{ème} étage, à gauche en sortant de l'ascenseur, porte au fond du couloir, un **APPARTEMENT** de 3 pièces principales portant le n° A.37, comprenant : une entrée, un séjour avec coin cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un WC, un placard et un balcon.

Et les 310/10.000^{èmes} des parties communes générales.

Et les 342/10.000^{èmes} des parties communes particulières du bâtiment A.

LOT NUMÉRO CINQUANTE QUATRE (54) :

Dans le bâtiment S, un **PARKING DOUBLE** en sous-sol (type B) portant le n° 8-9.

Et les 28/10.000^{èmes} des parties communes générales.

Et les 313/10.000^{èmes} des parties communes particulières du bâtiment S.

Ainsi au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyenneté y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront y être faites, sans aucune exception ni réserve.

DESCRIPTION DES BIENS SAISIS

La description des biens et droits immobiliers ci-dessus mis en vente résulte du procès-verbal descriptif établi par la **SELARL KSR & Associés, Commissaires de Justice à ROSNY SOUS BOIS (93)**, en date du 19 juin 2025 :

(cf. PV descriptif ci-annexé)

OCCUPATION : Le bien est actuellement occupé par le propriétaire.

CONSTITUTION DE SERVITUDES GÉNÉRALES RÉCIPROQUES À TITRE RÉEL ET PERPÉTUEL ET CONSTITUTION DE SERVITUDES PARTICULIÈRES :

Extrait de l'état descriptif en volumes contenant la constitution des servitudes établi par Maître SERRANO, Notaire à TREMBLAY EN FRANCE (93), en date du 29 décembre 2011 et publié au Service de la Publicité Foncière de **BOBIGNY 3, le 16 janvier 2012 sous les références 9304P03 volume 2012 P, numéro 258 :**

SERVITUDES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Pour permettre le fonctionnement de l'ensemble immobilier, il est créé entre les différents lots, un ensemble de servitudes, ces servitudes sont créées à titre réel et perpétuel et sans indemnité et subsisteront même en cas de réunion momentanée de plusieurs lots entre les mêmes mains.

SERVITUDES GENERALES

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ces ouvrages devront souffrir et respecter les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque et à titre perpétuel.

SERVITUDES GENERALES D'APPUI, D'ACCROCHAGE, D'ANCRAGE ET DE PROSPECT

L'ensemble immobilier étant composé des divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'ancrage, d'accrochage, ainsi que toutes les servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées.

SERVITUDES DE PASSAGE DE CANALISATIONS, GAINES ET RESEAUX DIVERS

Les différents volumes sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre perpétuel, de toute servitude de passage de réseaux possibles.

L'entretien des réseaux et canalisations est à la charge des volumes bénéficiaires. Ceux-ci auront également la charge et l'entretien des ouvrages accessoires à ces réseaux.

Cette servitude emporte donc une servitude de passage nécessaire à l'entretien et la réfection éventuelle.

En aucun cas, un propriétaire de volume ne pourra compromettre ou rendre plus difficile ou onéreux l'exercice des servitudes ci-dessus stipulées.

SURPLOMB – SERVITUDES DE VUES

Les propriétaires de chaque volume devront supporter :

- les servitudes de surplomb des bâtiments, faux plafonds, corniches ou autres éléments décoratifs des façades
- les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Chaque propriétaire de volume devra assurer l'entretien et la réparation de ses ouvrages et équipements sans affecter l'harmonie et la sécurité de l'ensemble immobilier.

SERVITUDES PARTICULIERES

Le volume 1 est grevé d'une servitude de passage au profit du volume 2 (voir plan n°0 et n°1).

CONSTITUTION DE SERVITUDES ENTRE VOLUMES ET REPORT :

Extrait du modificatif à l'état descriptif en volumes contenant la constitution des servitudes établi par Maître FRICOTEAUX, Notaire à SAINT-DENIS (93), en date du 31 juillet 2020 et publié au Service de la Publicité Foncière de **BOBIGNY 3**, le **3 août 2020** sous les références **9304P03 volume 2020 P**, numéro **4227** :

6	SERVITUDES GREVANT OU BENEFICIAIRE A L'ENSEMBLE IMMOBILIER
	DIVISE EN VOLUMES

6.1 Servitudes particulières

6.1.1 Servitudes existantes

Les servitudes existantes résultant de l'état descriptif de division en volumes et des différents modificatifs, grevant ou bénéficiant au **VOLUME UN (1)** sont reportées entièrement sur le **VOLUME SIX (6)**.

Les servitudes suivantes résultent de l'état descriptif de division en volumes initial.

Servitudes grevant l'ancien VOLUME SIX (6) :

Le volume 1 est grevé d'une servitude de passage au profit du **VOLUME DEUX (2)** (voir plan final n°4 et n°5).

6.1.2 Servitude nouvelle : servitude particulière de sécurité

- Fonds servant : **VOLUME SIX (6)** (Logements, caves locaux techniques)
- Fonds dominant : **VOLUME CINQ (5)** (RTPGP)

Dans l'attente de l'application des dispositions des articles L.554-1 et R.554-2 du Code de l'environnement (ou de celles qui viendraient à les remplacer) lorsque les ouvrages s'inscrivant au sein du **VOLUME CINQ (5)** dépendant du réseau souterrain de transport seront construits, achevés et mis en exploitation, le **VOLUME SIX (6)** est grevé au profit du **VOLUME CINQ (5)** d'une servitude conventionnelle de sécurité du réseau souterrain de transport, soit jusqu'à la mise en service effective du réseau de transport public du Grand Paris.

Dès que ces dispositions législatives et réglementaires viendront à s'appliquer, la présente servitude s'éteindra de plein droit sans autre formalité.

Cette servitude de sécurité a pour effet de permettre au propriétaire du **VOLUME CINQ (5)** de s'assurer que les constructions et/ou travaux qui seraient réalisés dans le **VOLUME SIX (6)** ne portent pas atteinte au projet de construction du tunnel, à l'implantation et au fonctionnement du futur réseau de transport public souterrain.

Toute demande d'autorisation administrative de réaliser des travaux sur le **VOLUME SIX (6)** et/ou tout projet de travaux ayant pour effet de générer des descentes de charges au niveau de la limite du **VOLUME CINQ (5)** soit à partir de 40,0 mètres cote NGF, devront être adressés au propriétaire du **VOLUME CINQ (5)**, par courrier recommandé avec accusé de réception. Devront être joints à cet envoi :

- Le formulaire CERFA de demande de permis de construire et/ou permis de construire modificatif ;
- La notice de présentation du projet jointe au dossier de demande de permis de construire et/ou permis de construire modificatif (PC4) ;
- Le plan masse joint faisant figurer les constructions ;
- Une coupe profilée en longueur faisant figurer les constructions en super et en infrastructure ;
- Une coupe transversale faisant figurer l'emprise des constructions en super et en infrastructure avec les niveaux de parking ;
- un rapport d'un bureau d'études géotechniques démontrant l'absence de contraintes induites sur le tunnel et son exploitation ;
- un descriptif technique des travaux indiquant les méthodes constructives des travaux et les matériaux utilisés.

A réception de ces documents, le propriétaire du **VOLUME CINQ (5)** pourra demander des renseignements complémentaires ou souhaiter organiser une réunion avec le(s) propriétaire(s) du(des) volume(s) concerné(s) par les travaux.

En l'absence de réponse dans un délai de trente (30) jours (hors mois d'août) à compter de la réception de la demande, le propriétaire du **VOLUME CINQ (5)** sera présumé ne pas avoir d'observation ou prescription à émettre. Cette démarche devra être effectuée avant tout dépôt de demande d'autorisation administrative de réaliser des travaux.

6.2 Servitudes générales

Les différents volumes composant l'ensemble immobilier sont grevés et bénéficient réciproquement, les uns par rapport aux autres de :

- SERVITUDES GENERALES D'APPUI, D'ACCROCHAGE D'ANCRAGE ET DE PROSPECT
- SERVITUDES DE PASSAGE DE CANALISATIONS, GAINES ET RESEAUX DIVERS
- SURPLOMB – SERVITUDES DE VUES
- ENTRETIEN - REPARATIONS

Ci-après littéralement rapportées :

- Servitude, générales d'appui, d'accrochage d'ancrage et de prospect

L'ensemble immobilier étant composé des divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui, d'ancrage, d'accrochage, ainsi que toutes les servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées devront être constamment respectées.

- Servitudes de passage de canalisations, gaines et réseaux divers

Les différents volumes sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre perpétuel, de toute servitude de passage de réseaux possibles.

L'entretien des réseaux et canalisations est à la charge des volumes bénéficiaires. Ceux-ci auront également la charge et l'entretien des ouvrages accessoires à ces réseaux.

Cette servitude emporte donc une servitude de passage nécessaire à l'entretien et la réfection éventuelle.

En aucun cas, un propriétaire de volume ne pourra compromettre ou rendre plus difficile ou onéreux l'exercice des servitudes ci-dessus stipulées.

- Surplomb – servitudes de vues

Les propriétaires de chaque volume devront supporter :

- *les servitudes de surplomb des bâtiments, faux plafonds, corniches ou autres éléments décoratifs des façades*
- *les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.*

- Entretien – réparations

Chaque propriétaire de volume devra assurer l'entretien et la réparation de ses ouvrages et équipements sans affecter l'harmonie et la sécurité de l'ensemble immobilier.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

[REDACTED], à concurrence de moitié chacun, sont devenus propriétaires desdits biens de :

La Société dénommée **SCI SEVRAN PERI**, Société civile immobilière au capital de 1.000 Euros €, dont le siège est à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), 33 avenue du Maine Tour Maine Montparnasse, identifiée au SIREN sous le numéro 531486769 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Moyennant le prix principal de **195.000,00 EUROS (CENT QUATRE-VINGT QUINZE MILLE EUROS)**.

Suivant acte reçu par Maître SERRANO, Notaire à TREMBLAY EN FRANCE (93), en date du 1^{er} octobre 2012 publié au Service de la Publicité Foncière de **BOBIGNY 3, le 22 octobre 2012 sous les références 9304P03 volume 2012 P, numéro 5015.**

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES :

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif en volumes établi par Maître SERRANO, Notaire à TREMBLAY EN FRANCE (93), en date du 29 décembre 2011 et publié au Service de la Publicité Foncière de **BOBIGNY 3, le 16 janvier 2012 sous les références 9304P03 volume 2012 P, numéro 258.**

(cf. état descriptif de division en volumes ci-annexé)

Modifié :

. Aux termes d'un acte reçu par Maître FRICOTEAUX, Notaire à SAINT-DENIS (93), en date du 31 juillet 2020 et publié au Service de la Publicité Foncière de **BOBIGNY 3, le 3 août 2020 sous les références 9304P03 volume 2020 P, numéro 4227.**

(cf. modificatif de l'état descriptif de division en volumes ci-annexé)

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété établi par Maître SERRANO, Notaire à TREMBLAY EN FRANCE (93), en date du 29 décembre 2011 et publié au Service de la Publicité Foncière de **BOBIGNY 3, le 16 janvier 2012 sous les références 9304P03 volume 2012 P, numéro 260.**

(cf. règlement de copropriété – état descriptif de division ci-annexé)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME :

Les renseignements d'urbanisme demandés à la Commune de **SEVRAN (93)** sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ :

Conformément à l'Article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier de diagnostic technique comprenant :

- Certificat de superficie : **62,30 m²**
- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)
- État des risques et pollutions

(cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

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

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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.

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

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'Article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

AUDIENCE D'ORIENTATION – MISE À PRIX :

L'audience d'orientation aura lieu devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de **BOBIGNY** le :

MARDI 21 OCTOBRE 2025

À 9 HEURES 30

Conformément aux dispositions de l'Article R. 332-15 du Code de Procédures Civiles d'Exécution ci-après reproduit :

Article R322-15 CPCE :

« À l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

MISE À PRIX

L'adjudication aura lieu en **UN LOT** sur la mise à prix de **50.000 EUROS (CINQUANTE MILLE EUROS)** offerte par le poursuivant, outre, les charges, clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

CONDITIONS DE VENTE

(Saisie Immobilière)

CHAPITRE GÉNÉRALES	IER :	DISPOSITIONS
-------------------------------	--------------	---------------------

ARTICLE PREMIER – 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 DEUX – 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.

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

ARTICLE TROIS – 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 QUATRE – 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 CINQ – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, 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 SIX – 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 civile 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 SEPT – 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, saut 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 HUIT – 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 NEUF – GARANTIE A 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 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE DIX – 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 ONZE – 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 DOUZE – 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 TREIZE – 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 près le Tribunal devant lequel la vente est

poursuivie 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 1 % 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 QUATORZE – 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 de 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 QUINZE – 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 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 primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'Article 1347 et suivants du Code Civil.

ARTICLE SEIZE – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 DIX-SEPT – 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 DIX-HUIT – 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 DIX NEUF – 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 au 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 VINGT – 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 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 soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE VINGT ET UN – 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 copropriétés 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 VINGT DEUX – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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 passée en force de chose jugée.

ARTICLE VINGT TROIS – 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 VINGT QUATRE – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 VINGT CINQ – 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 VINGT SIX – ÉLECTION 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 VINGT SEPT – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation 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 VINGT HUIT – 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 par 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.

MISE À PRIX

L'adjudication aura lieu en **UN LOT** sur la mise à prix de **50.000 EUROS (CINQUANTE MILLE EUROS)** offerte par le poursuivant, outre, les charges, clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

FAIT À DRANCY, LE

Par Maître Nathalie GARLIN, Avocat poursuivant.

Approuvé 0 ligne rayée nulle et 0 renvoi.