

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des créées du Tribunal Judiciaire de MEAUX, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

EN UN SEUL LOT

1/ Dans la copropriété 13,15, 17 rue de l'Eau Vive à **TORCY** (77200) dans un ensemble immobilier cadastré **AI** numéro **21** lieudit « 13,15 et 17 rue de l'Eau Vive » pour une contenance de 2 ares et 42 centiares, et consistant en le lot numéro 1, au **15 rue de l'Eau Vive**, dans le bâtiment B 23.1, au rez-de-chaussée, gauche, un **APPARTEMENT**
Et les 181/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

2/ Dans la copropriété rue de l'Eau Vive à **TORCY** (77200) dans un ensemble immobilier cadastré **AI** numéro **25** lieudit « rue de l'Eau Vive » pour une contenance de 23 ares et 49 centiares, et consistant en le lot numéro 1, au **15 rue de l'Eau Vive**, dans le bâtiment unique, un **EMPLACEMENT DE GARAGE PRIVATIF**
Et les 54/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

AVOVENTES

Ayant pour Avocat la **SELARL TOURAUT AVOCATS**, Société d'avocats inter-barreaux dont le siège est à MEAUX (77100), 26 rue des Cordeliers intervenant par Maître François MEURIN, avocat associé, laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

1^{er} rôle

EN PRESENCE DE :

AVOVENTES

EN EXECUTION :

-De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 30 juin 2023 par la 1^{ère} chambre civile du tribunal judiciaire de MEAUX, signifié le 5 septembre 2023 et définitif comme l'atteste le certificat de non-appel délivré le 23 janvier 2025 par le secrétariat-greffe de la Cour d'appel de PARIS.

Le dispositif du jugement rendu le 30 juin 2023 était ainsi conçu :

« PAR CES MOTIFS :

Le Juge aux affaires familiales, statuant publiquement, par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort ;

Ordonne l'ouverture des opérations de compte liquidation partage des intérêts patrimoniaux entre AVOVENTES

Commet pour y procéder Maître Erwan GABILLET, Notaire à CLAYE SOUILLY (77400), 7 rue Victor Baltard – ZI de la Motte,

Désigne en qualité de juge commis le magistrat présidant la section des liquidations et indivisions relevant de la compétence du tribunal judiciaire de MEAUX pour surveiller ces opérations et faire son rapport sur le partage en cas de difficulté,

Dit qu'en cas d'empêchement du notaire désigné, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge commis rendu sur simple requête.

Rappelle que le notaire accomplira sa mission dans les conditions fixées par les articles 1365 et suivants du code de procédure civile.

Rappelle que le notaire commis pourra s'adjoindre si la valeur ou la consistance des biens le justifie, un expert choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par le juge commis.

Dit que le notaire ainsi désigné se fera remettre tous documents financiers utiles à sa mission, en intervenant directement tant auprès des parties qu'auprès des tiers, sans que le secret professionnel ne puisse lui être opposé.

Dit que le notaire commis sera investi des pouvoirs de l'article 1365 du code de procédure civile et qu'il pourra interroger le FICOBA.

Dit que le notaire commis pourra sur simple présentation du présent jugement se faire communiquer par les administrations, banques ou offices notariaux ainsi que le fichier FICOBA, tous les renseignements concernant le patrimoine mobilier ou immobilier, ou le revenu des parties, sans que puisse lui être opposé le secret professionnel.

Rappelle que le notaire ainsi désigné dispose d'un délai d'un an après que le jugement sera passé en force de chose jugée pour achever les opérations de liquidation et de partage, sauf à en référer au Juge commis de toute difficulté dans les conditions prévues à l'article 1365 du code de procédure civile.

Rappelle qu'en cas de défaillance d'une des parties lors des opérations de liquidation et de partage, un représentant devra lui être désigné selon la procédure prévue aux articles 841-1 du code civil et 1367 du code de procédure civile.

Rappelle que les copartageants peuvent à tout moment abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage amiable et qu'en cas de signature d'un acte de partage amiable, le notaire en informe le juge commis qui constate la clôture de la procédure.

Rappelle qu'à défaut pour les parties de signer un état liquidatif, le notaire devra transmettre au greffe un procès-verbal reprenant les dires respectifs des parties et son projet d'état liquidatif comprenant une proposition de composition de lots.

Rappelle qu'en application de l'article 1374 du code de procédure civile, les parties ne seront plus recevables, sauf si le fondement est né ou s'est révélé postérieurement, en des demandes qu'elles n'auraient pas exprimées antérieurement au rapport du Juge commis.

Déboute AVOVENTES de sa demande tendant à se voir autoriser à vendre seule le bien immobilier situé 15 rue de l'Eau Vive à TORCY (77200).

Invite AVOVENTES à remettre au notaire commis les pièces au soutien de sa prétention au titre d'une créance contre l'indivision et dit que le juge aux affaires familiales tranchera le cas échéant les contestations subsistantes.

Et préalablement à ces opérations de compte, liquidation et partage et pour y parvenir à défaut de vente amiable,

Ordonne, qu'il soit procédé, en présence de l'ensemble des parties ou celles-ci dûment appelées en l'audience des criées du tribunal judiciaire de MEAUX (77100), après accomplissement des formalités légales ou de publicité, sur le cahier des conditions de vente dressé par Maître François DAUPTAIN de la SCP TOURAUT & ASSOCIES, avocat au barreau de Meaux, ou de tout autre avocat du même barreau qui s'y substituerait, à la vente sur licitation au plus offrant et dernier enchérisseur du bien immobilier situé 15 rue de l'Eau Vive 77200 TORCY cadastré section AI n° 25 lieudit « rue de l'Eau Vive » d'une contenance cadastrale de 00ha 23a 49ca,

Fixe la mise à prix à la somme de 105.000 euros.

Dit qu'à défaut d'enchère sur le montant de cette mise à prix, il sera procédé immédiatement à une nouvelle mise en vente sur la baisse de mise à prix du quart et faute d'enchère sur une mise à prix baissée du quart, il sera immédiatement procédé à une nouvelle mise en vente sur la baisse de mise à prix de moitié,

Autorise tout huissier de justice choisi par l'avocat auteur de cahier des conditions de vente, qui pourra s'adjoindre tout expert en diagnostic de son choix, à pénétrer dans les lieux et, si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier après deux visites infructueuses, afin de dresser un procès-verbal de description et faire effectuer les diagnostics nécessaires à la vente et d'organiser les visites des amateurs potentiels en vue de l'adjudication dans le mois précédent la vente avec un maximum de deux heures par jour du lundi au samedi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Rappelle que sont applicables à la licitation d'immeuble les dispositions des articles R.322-39 à R.322-49, R.322-59, R.322-61, R.322-62 et R.322-66 à R.322-72 du code des procédures civiles d'exécution, et ce même à l'exclusion des dispositions des articles R.322-31 à R.322-38 du même code,

Fixe come suit en application de l'article 1274 du code de procédure civile les modalités de publicité applicable à la présente vente :

- Distribution de 50 affiches à main format A4,
- Affichage de 10 affiches de couleur format A3 apposées dans les locaux de la juridiction de la vente et en tout lieu autorisé et accessible au public,
- Insertion d'une annonce dans le journal La Marne ou Le Pays Briard, dans un journal spécialisé d'annonces légales ou sur un site internet dédié,
- Une annonce sur le site internet du cabinet de la SCP TOURAUT & ASSOCIES www.scp-touraut.com

Autorise tout huissier de justice choisi par l'avocat auteur de cahier des conditions de vente, qui pourra s'adjoindre tout expert en diagnostic de son choix, à pénétrer dans les lieux et, si besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier après deux visites infructueuses, afin de dresser un procès-verbal de description et faire effectuer les diagnostics nécessaires à la vente et d'organiser les visites des amateurs potentiels en vue de l'adjudication dans le mois précédent la vente avec un maximum de deux heures par jour du lundi au samedi de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h ;

Renvoie les parties à poursuivre les opérations de partage devant le notaire commis, une fois la licitation intervenue.

Déboute **AVOVENTES** de sa demande de dommages et intérêts pour résistance abusive.

Rejette toute autre demande.

Rappelle que le présent jugement bénéficie de plein droit de l'exécution provisoire.

Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage.

Déboute **AVOVENTES** de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Renvoie l'affaire à l'audience dématérialisée de mise en état du juge commis du 06 novembre 2023 à 9 heures pour contrôle de l'avancement des opérations de compte liquidation et partage.

LA GREFFIERE

LA PRESIDENTE »

Il est en outre annexé aux présentes :

- Photocopie du jugement rendu le 30 juin 2023 (ANNEXE 1)
- Photocopie de la signification du 25 septembre 2023 (ANNEXE 2)
- Photocopie du certificat de non-appel (ANNEXE 3)

-Et du jugement rectificatif rendu le 30 août 2024 par la 1^{ère} chambre civile du tribunal judiciaire de MEAUX, signifié le 3 octobre 2024 et définitif comme l'atteste le certificat d'absence d'appel du 20 mai 2025 délivré par le secrétariat-greffe de la Cour d'Appel de PARIS et le certificat de non-pourvoi délivré le 21 février 2025 par le secrétariat-greffe de la Cour de Cassation

Le dispositif du jugement rectificatif du 30 août 2024 était ainsi conçu :

« PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant publication par jugement réputé contradictoire, susceptible d'appel si le jugement rectifié n'est pas passé en force de chose jugée ou de pourvoi en cassation si le jugement rectifié est passé en force de chose jugée, par mise à disposition du greffe,

RECTIFIC le jugement rendu le 30 juin 2023 sous le numéro RG 22/4925 en ce sens qu'il convient de lire dans le dispositif :

- En page 9 du jugement :

« Ordonne qu'il soit procédé, en présence de l'ensemble des parties ou celles-ci dûment appelées en l'audience des criées du tribunal judiciaire de MEAUX (77100), après accomplissement des formalités légales et de publicité, sur le cahier des conditions de vente dressé par Maître François DAUPTAIN de la SELARL TOURAUT AVOCATS, avocat au barreau de MEAUX, ou de tout autre avocat du même barreau qui s'y substituerait, à la vente sur licitation au plus offrant et dernier enchérisseur du bien immobilier situé :

1/ Dans un ensemble immobilier situé à **TORCY** (77200) 13,15,17 rue de l'Eau vive, cadastré section **AI** numéro **21**, lieudit « 13-15-17 rue de l'Eau Vive » pour une superficie de 11 ares et 42 centiares et consistant en :

-le lot numéro 1 de l'état descriptif de division : au 15 rue de l'Eau Vive, dans le bâtiment B 23.1, au rez-de-chaussée, gauche, la propriété exclusive et particulière d'un **APPARTEMENT** de trois pièces principales Et les 181/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

2/ Dans un ensemble immobilier situé à **TORCY** (77200) rue de l'Eau Vive, cadastré section **AI** numéro **25**, lieudit « rue de l'Eau Vive » pour une superficie de 23 ares et 49 centiares et consistant en :

-le lot numéro 1 de l'état descriptif de division : dans le bâtiment unique, niveaux intermédiaires (sous-sol) la propriété exclusive d'un **EMPLACEMENT DE GARAGE PRIVATIF** Et les 54/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

En lieu et place de :

Ordonne, qu'il soit procédé, en présence de l'ensemble des parties ou celles-ci dûment appelées en l'audience des criées du tribunal judiciaire de MEAUX (77100), après accomplissement des formalités légales ou de publicité, sur le cahier des conditions de vente dressé par Maître François DAUPTAIN de la SCP TOURAUT & ASSOCIES, avocat au barreau de Meaux, ou de tout autre avocat du même barreau qui s'y substituerait, à la vente sur licitation au plus offrant et dernier enchérisseur du bien immobilier situé 15 rue de l'Eau Vive 77200 TORCY cadastré section AI n° 25 lieudit « rue de l'Eau Vive » d'une contenance cadastrale de 00ha 23a 49ca,

Dit que la présente décision sera mentionnée sur la minute et les expéditions du jugement rectifié ;

LAISSE les dépens à la charge du Trésor Public.

LE GREFFIER

Le PRESIDENT

Il est en outre annexé aux présentes :

- Photocopie du jugement rectificatif du 30 août 2024 (ANNEXE 4)
- Photocopie de la signification du 3 octobre 2024 (ANNEXE 5)
- Photocopie du certificat de non-appel (ANNEXE 6)
- Photocopie du certificat de non-pourvoi (ANNEXE 7)

DESIGNATION :

1/ Dans la copropriété 13,15, 17 rue de l'Eau Vive à **TORCY** (77200) dans un ensemble immobilier cadastré **AI** numéro **21** lieudit « 13,15 et 17 rue de l'Eau Vive » pour une contenance de 2 ares et 42 centiares, et consistant en le lot numéro 1, au **15 rue de l'Eau Vive**, dans le bâtiment B 23.1, au rez-de-chaussée, gauche, un **APPARTEMENT** Et les 181/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date du 28 septembre 1978, déposé au rang des minutes de Maître DOUMEIZEL Notaire à TORCY, suivant acte en date du 28 septembre 1978, et dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX le 23 octobre 1978 volume 6937 numéro 3 et d'un dépôt de pièces au rang des minutes de Maître TANQUERAY le 29 juin 1994 publié le 12 juillet 1994 volume 1994 P numéro 7730.

2/ Dans la copropriété rue de l'Eau Vive à TORCY (77200) dans un ensemble immobilier cadastré AI numéro 25 lieudit « rue de l'Eau Vive » pour une contenance de 23 ares et 49 centiares, et consistant en le lot numéro 1, au 15 rue de l'Eau Vive, dans le bâtiment unique, un **EMPLACEMENT DE GARAGE PRIVATIF**

Et les 54/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date du 28 septembre 1978, déposé au rang des minutes de Maître DOUMEIZEL Notaire à TORCY, suivant acte en date du 28 septembre 1978, et dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de MEAUX le 23 octobre 1978 volume 6936 numéro 11.

Les biens ci-dessus décrits ont fait l'objet d'un procès-verbal de description dressé par l'étude ABC JUSTICE Commissaires de Justice à LAGNY SUR MARNE le 4 juin 2025 dont une copie est annexée au présent cahier des charges. (ANNEXE 8).

Les diagnostics techniques ont été établis dans le même temps. (ANNEXE 9)

EXTRAIT DE LA MATRICE CADASTRALE

Ledit immeuble est inscrit au Service du Cadastre de MEAUX (Seine et Marne), ainsi qu'il résulte d'un extrait de la matrice cadastrale intégralement annexé aux présentes, délivré par le Bureau du Cadastre de MEAUX, le 26 mars 2025 et comprenant évaluation foncière. (ANNEXE 10)

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à AVOVENTES et à AVOVENTES par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de :

AVOVENTES

Aux termes d'un acte reçu le 14 juin 2002 par Maître Jean-Michel TANQUERAY Notaire à TORCY dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MEAUX le 12 juillet 2002 volume 2002 P numéro 7224.

LOCATION – OCCUPATION :

Les lieux sont occupés par AVOVENTES AVOVENTES, sa nouvelle conjointe et leurs filles.

URBANISME :

Il est intégralement annexé (ANNEXE 11) aux présentes le certificat d'urbanisme et ses annexes délivrés par Monsieur le Maire de la Commune de TORCY (Seine et Marne), 4 juin 2025.

DROIT DE PREEMPTION DE LA MAIRIE

SYNDIC :

Cabinet BSGI 12 place Georges Pompidou 93160 NOISY LE GRAND.

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la lois'imposeront à l'acquéreur.

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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

ARTICLE 8 – 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 restituée 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 9 – SURENCHÈRE

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 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – 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 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

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

105.000 euros

A défaut d'enchère sur le montant de cette mise à prix, il sera procédé immédiatement à une nouvelle mise en vente sur la baisse de mise à prix du quart et faute d'enchère sur une mise à prix baissée du quart, il sera immédiatement procédé à une nouvelle mise en vente sur la baisse de mise à prix de moitié

Fait à Meaux

Le 21 août 2025

Pièces annexées :

1. Jugement TJ MEAUX du 30 juin 2023
2. Signification du 25 septembre 2023
3. CNA du 23 janvier 2025
4. Jugement rectificatif du 30 août 2024
5. Signification du 3 octobre 2024
6. CNA du 20 mai 2025
7. Certificat de non-pourvoi du 21 février 2025
8. Pv descriptif
9. Diagnostics techniques
10. Matrice cadastrale
11. Certificat urbanisme