

**Affaire FONDS COMMUN DE
TITRISATION ORNUS, c/**

**Audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal
judiciaire de VERSAILLES du MERCREDI 7 JUIN 2023 A 10H30**

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience des saisies immobilières tenue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de VERSAILLES siégeant avenue de 5, place André-Mignot - 78011 VERSAILLES CEDEX, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens immobiliers suivants en **UN LOT**, sur saisie immobilière :

Portant sur les biens et droits immobiliers situés dans un ensemble immobilier sis à CARRIERES-SOUS-POISSY (78955), Rue de la Senette, lieudit Rue de la Reine Blanche, cadastré section AI n°723, pour une superficie totale de 22 a 53 ca.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS, ayant pour société de gestion, la société EQUITIS GESTION SAS, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 92, avenue de Wagram - 75017 PARIS, immatriculée sous le numéro B 431 252 121 au RCS de Paris, représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à 256 Bis Rue des Pyrénées - 75020 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié es qualité audit siège,

Venant aux droits du CREDIT DU NORD en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 19 avril 2019 soumis aux dispositions du Code monétaire et financier.

Ayant pour avocat postulant la **SCP HADENGUE ET ASSOCIES**, sociétés d'avocats inscrite au Barreau de VERSAILLES, représentée par Maître Pascale REGRETTIER-GERMAIN, avocat du Barreau de VERSAILLES dont le siège est 7, rue Jean Mermoz - 78000 VERSAILLES, Tél. : 01.39.24.88.44. - Toque 98 - versailles@hadengue.eu.

Laquelle est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

Et pour avocat plaçant la **SELARL THEMA**, société d'avocats inscrite au Barreau de PARIS, représentée par Maître Sébastien CAVALLLO, avocat du Barreau de PARIS, dont le siège est 37, rue des Acacias - 75017 PARIS, Tél. : 01.45.04.51.00 - Toque : P 100 - sebastien.cavallo@cabinethema.com.

Saisie immobilière à l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

DEBITRICE PRINCIPALE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

- La copie exécutoire d'un arrêt rendu par défaut le 18 mars 2021 par la 16ème chambre de la Cour d'appel de VERSAILLES, signifié à partie le 31 mars 2021 ;
- Une inscription de privilège de prêteurs de deniers publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3^{ème} le 30 octobre 2015, volume 2015 V n°2812 et son bordereau rectificatif publié le 29 décembre 2015, volume 2015 V n°3461, en marge de l'inscription susvisée ;
- Un bordereau de cession de créances en date du 19 avril 2021 ;
- Un décompte des sommes dues, provisoirement arrêté au 1er décembre 2022.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, par exploit de la SELARL HELDT CLAISE LE MAREC, Commissaires de justice à VERSAILLES (78004), en date du 9 février 2023, fait signifier un **commandement de payer valant saisie immobilière** à l'étude à :

prise en la personne de son gérant
domicilié en cette qualité audit siège.

Dans un délai DE HUIT JOURS, de payer au requérant, **la somme de 440.319,37 €** (quatre cent quarante mille trois cent dix-neuf euros et trente-sept centimes), sauf mémoire, provisoirement arrêtée au 1^{er} décembre 2022, outre les intérêts postérieurs au taux contractuel de 5,05% à courir jusqu'à parfait paiement, se décomposant de la façon suivante :

- Principal :	369.365,35 €
- Intérêts au taux de 5,05% échus au 01/12/2022 :	70.881,21 €
- Frais :	72,81 €

Soit une somme totale de **440.319,37 € (quatre cent quarante mille trois cent dix-neuf euros et trente-sept centimes)** sauf mémoire, provisoirement arrêté au 1^{er} décembre 2022.

Et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage, et sous réserve de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Coût du commandement : 487,79 €

Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :

- 1) La constitution de la **SCP HADENGUE ET ASSOCIES**, sociétés d'avocats inscrite au Barreau de VERSAILLES, représentée par Maître Pascale REGRETTIER-GERMAIN, avocat du Barreau de VERSAILLES dont le siège est 7, rue Jean Mermoz - 78000 VERSAILLES, avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu desquels le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées ;
- 4) L'avertissement que la débitrice doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, et qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, la débitrice sera assignée à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible, à l'égard de la débitrice, à compter de la signification de l'acte et, à l'égard des tiers, à compter de la

publication de celui-ci au Service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 ;

- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que la débitrice en est le séquestre ;
- 8) L'indication que la débitrice garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention de cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au commissaire de justice, les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10) L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11) L'indication que le Juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES siégeant avenue de 5, place André-Mignot - 78011 VERSAILLES CEDEX, salle ordinaire desdites audiences ;
- 12) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que la débitrice n'en ait été régulièrement avisée au préalable.

n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la publicité foncière de VERSAILLES 2, le 27 mars 2023 sous les références volume 2023 S n° 00037.

Le Service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 a délivré le 28 mars 2023 l'état hypothécaire sur formalités ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière.

L'assignation à comparaître a été délivrée le 4 mai 2023 à la
pour l'audience d'orientation du MERCREDI 7 JUIN 2023 A
10H30.

Conformément à l'article R.322-10 du Code des procédures civiles
d'exécution, sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

- une copie de ces assignations,
- un état hypothécaire,
- le constat descriptif avec photographies dressé le 22 février 2023
par la SELARL HELDT CLAISE LE MAREC, Commissaires de justice à
VERSAILLES (78004) et,
- les diagnostics techniques établis par la SARL DIAGNOSTICS D'ILE
DE France prise en la personne de sont
annexés au présent cahier des conditions de vente.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

1/ Désignation telle qu'elle résulte des énonciations de l'acte authentique d'acquisition du 13 octobre 2015 dressé par Maître Fabienne WENDLING-HILLION, notaire à POISSY (78) avec la participation de Maître GUEROULT, notaire à ROUEN (76) :

SUR LA COMMUNE DE CARRIERES-SOUS-POISSY (78955) :

Les biens et droits immobiliers sis en ladite commune, dépendant d'un ensemble immobilier situé Rue de la Senette, lieudit Rue de la Reine Blanche, cadastré section AI n°723, pour une superficie totale de 22 a 53 ca.

Etant précisé que la parcelle cadastrée section AI n°723 provient de la réunion des parcelles initialement cadastrées section AI n°660, section AI n°675, section AI n°676, section AI n°686, section AI n°689 et section AI n°706 suivant procès-verbal du cadastre n°1383 en date du 22 novembre 2010, publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 23 novembre 2010 volume 2010 P n°8477.

A savoir le LOT N°28, d'une superficie de 304,10 m², comprenant :

Dans le bâtiment T, au rez-de-chaussée, un local commercial, constitué au jour de son acquisition par la d'une seule pièce « brut de béton » et est à aménager totalement, sanitaire compris, les ouvertures créées étant actuellement obturées par des carreaux de plâtres.

Et les quatre cent quatre-vingt-dix-huit/dix millièmes (498/10.000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété selon acte de Maître AUJAY, notaire à POISSY, le 28 décembre 2007, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3^{ème}, le 19 février 2008, volume 2008 P n°1407.

2/ Désignation telle qu'elle résulte du procès-verbal descriptif établi par la SELARL HELDT CLAISE LE MAREC, Commissaires de justice à VERSAILLES (78004) le 22 février 2023 :

SITUATION :

Commune de CARRIERES SOUS POISSY, 14 rue de la Senette, bâtiment T, rez-de-chaussée, lot 28.

CONSISTANCE DU LOCAL COMMERCIAL :

1. Une surface de vente :

Revêtement de sol : dalles techniques

Murs : parpaings / bardage / trois vitrines recouvertes de vitrophanies

2. Une réserve :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : parpaings

3. Une pièce de stockage :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : parpaings

4. 1 WC :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : faïence et peinture

Équipement sanitaire : une cuvette WC en faïence blanche avec réservoir dorsal

5. Un local technique :

Revêtement de sol : carrelage

Murs : parpaings

6. Deux chambres froides

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.

Un extrait de la matrice cadastrale a été délivrée le 5 octobre 2022 et est annexé ci-après.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du de Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier diagnostics techniques dressé par la SARL DIAGNOSTICS D'ILE DE France prise en la personne de Monsieur CAYOVENTES.FR, en date du 13 avril 2023, comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE) vierge dans la mesure où aucune facture d'énergie n'a été transmise par la locataire de l'immeuble.
- Un état des risques et pollutions ;

L'Etat des Risques délivré par la SARL DIAGNOSTICS D'ILE DE FRANCE en date du 13 avril 2023 fait apparaître que la commune CARRIERES SOUS POISSY fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°SIDPC-2021-025 en date du 22/06/2021 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

- o S'agissant des risques d'inondation :

L'immeuble est situé en partie dans une zone présentant un risque d'inondation dans la mesure où la commune de CARRIERES SOUS POISSY se situe sur un territoire à risque important d'inondation et est référencée sur l'Atlas des Zones Inondables. En outre, la zone où l'immeuble se situe est potentiellement sujette aux inondations de cave / remontée de nappes dans un rayon de 500 mètres.

L'immeuble est concerné par la réglementation du PPRn Inondation approuvé le 30 juin 2007.

- S'agissant des risques de pollution des sols, des eaux ou de l'air :

L'immeuble se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites industriels et activités de service identifiés dans la base de données des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) et dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations industrielles classées protection de l'environnement (ICPE).

- S'agissant des canalisations de transport de matières dangereuses :

L'immeuble se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.

- S'agissant des risques d'exposition au radon :

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon faible.

- S'agissant des risques de sismicité :

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité très faible.

- S'agissant des risques de mouvement de terrain :

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques.

OCCUPATION

Le local est occupé et loué par la  en vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 14 octobre 2015 consenti pour une durée de neuf années consécutives ayant commencé à courir le 15 octobre 2015 pour finir le 14 octobre 2024.

La location a été consentie moyennant le paiement d'un loyer annuel en principal de 32.400,00 € HT payable d'avance le 1^{er} de chaque mois et une provision mensuelle sur charges de 250,00 €.

SYNDIC

L'immeuble est géré par le cabinet FONCIA BOUCLES DE SEINE - 28
avenue de la République - 78200AI MANTES LA JOLIE.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers sus-désignés appartiennent à la **CAVOVENTES.FR** pour les avoir acquis de la société BOUYGUES IMMOBILIER, société anonyme à conseil d'administration au capital de 138.577.320 €, immatriculée au Répertoire du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le n°562 091 546, ayant son siège social 3 boulevard Gallieni 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX, suivant acte authentique reçu par Maître Fabienne WENDLING-HILLION, notaire à POISSY (78) avec la participation de Maître GUEROULT, notaire à ROUEN (76), en date du 13 octobre 2015, publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3^{ème} le 27 octobre 2015, volume 2015 P n°7049.

Les origines de propriété antérieure sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer.

L'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la publicité foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ni son avocat ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

AUDIENCE D'ORIENTATION
(articles R. 322-4 et suivants, R. 322-15 à R. 322-19
du Code des procédures civiles d'exécution) :

L'audience d'orientation aura lieu le :

LE MERCREDI 7 JUIN 2023 A 10H30

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée, conformément aux dispositions de l'article R. 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

« A 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. »

CLAUSES ET CONDITIONS
(article R. 322-10-5° Code des procédures civiles)

Les présentes clauses seront applicables tant aux ventes amiables sur autorisation judiciaire qu'aux ventes par adjudication. Elles auront lieu aux charges, clauses et conditions suivantes.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés, et cela, sans aucune garantie à raison d'erreurs dans la désignation, les confronts, l'origine de propriété, la contenance et le cadastre.

En conséquence, l'avocat poursuivant ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y

trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartient au candidat acquéreur et ensuite 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.

CONDITIONS DE VENTE

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER - 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 AMIALE 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 L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 29 - MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, l'adjudication aura lieu selon la mise à prix suivante :

**200.000,00 €
(DEUX CENT MILLE EUROS)**

Fait et rédigé à VERSAILLES, le 9 mai 2023.

par Maître Pascale REGRETTIER-GERMAIN, avocat du Barreau de
VERSAILLES, avocat poursuivant.