CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés 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.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN TREIZE LOTS

DIX EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

TROIS LOCAUX D'ARCHIVES

sis à PANTIN (93), 14 rue Scandicci

Aux requêtes, poursuites et diligences **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble Tour Essor 93** situé 14, rue Scandicci à Pantin (93500), représenté par son syndic en exercice**, la société ESSET PM** société par actions simplifiée au capital de 3.450.000 €, inscrite au RCS de Nanterre sous le numéro 484 882 642, dont le siège social est 17 Place des Reflets à COURBEVOIE (92400), prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité

Ayant pour Avocats, la Société Civile Professionnelle « Catherine DOMINIQUE-DROUX et Thierry BAQUET », Avocats au barreau de la Seine Saint Denis, 14 allée Michelet à PAVILLONS SOUS BOIS (93320), agissant par l'intermédiaire de Maître Thierry BAQUET, avocat associé

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la grosse dûment en forme exécutoire
- De la copie exécutoire d'un arrêt contradictoire confirmatif rendu par la Cour d'appel de Paris le 10 octobre 2012, signifié le 18 novembre 2020 selon exploit de la SCP RAULT et LE ROY, Huissiers de justice à EVREUX (27)

- De la copie exécutoire d'un jugement contradictoire du 7 avril 2021 du Tribunal Judiciaire de Bobigny, signifié le 5 mai 2021 selon exploit de la SCP RAULT – LE ROY, Huissiers de justice à EVREUX (27) et à ce jour définitif.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de la SCP TYRAN – RAULT & LE ROY, Huissiers de justice à EVREUX (27), en date du 03 novembre 2022, fait notifier commandement à :

©AVOVENTES.FR

D'avoir, dans un délai de huit jours, payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié.

ARRET DU 10 OCTOBRE 2012

La somme de DEUX CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE CENT TRENTE QUATRE EUROS CINQUANTE NEUF CENTIMES (295 134.59 euros) au titre des charges impayées au 02 février 2012

La somme de MILLE CINQ CENT EUROS (1500 euros) au titre des frais nécessaires sur le fondement du jugement du 27 octobre 2010

La somme de TROIS MILLE EUROS (3 000 euros) à titre de dommages-intérêts sur le fondement du jugement du 27 octobre 2010

La somme de TROIS MILLE EUROS (3 000 euros) sur le fondement de l'article 700 du NCPC au titre du jugement du 27 octobre 2010

La somme de DEUX MILLE EUROS (2 000 euros) sur le fondement de l'article 700 du NCPC au titre de l'arrêt du 10 octobre 2012

La somme de QUATRE VINGT NEUF MILLE SIX CENT TRENTE SIX EUROS DIX CENTIMES (89 636.10 euros) au titre des intérêts échus arrêtés au 31 octobre 2022 calculés au taux légal majoré de cinq points à compter du 1er octobre 2017, soit

Du 01.10.2017 au 31.12.2017	304 634.59 x 5.90% s 92 jours	4 493.11
Du 01.06.2018 au 30.06.2018	304 634.59 x 5.89% x 181 jours	8 824.73
Du 01.07.2018 au 31.12.2018	304 634.59 x 5.88% x 184 jours	8 955.76
Du 01.01.2019 au 30.06.2019	304 634.59 x 5.86% x 181 jours	8 779.78
Du 01.07.2019 au 30.06.2020	304 634.59 x 5.87% x 365 jours	17 735.30
Du 01.07.2020 au 31.12.2020	304 634.59 x 5.84% x 184 jours	8 894.84
Du 01.01.2021 au 30.06.2021	304 634.59 x 5.79% x 181 jours	8 674.90
Du 01.07.2021 au 30.06.2022	304 634.59 x 5.76% x 365 jours	17 402.95
Du 01.07.2022 au 31.10.2022	304 634.59 x 5.77% x 123 jours	5 874.74

Soit un total de TROIS CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE DIX EUROS SOIXANTE NEUF CENTIMES (394 270.69 euros), outre les intérêts au taux légal majoré de cinq points sur la somme de 304 634.59 euros à compter du 1er novembre 2022, les accessoires postérieurs

JUGEMENT DU 07 AVRIL 2021

La somme de VINGT TROIS MILLE QUATRE CENT VINGT TROIS EUROS TRENTE CINQ CENTIMES (23 423.35 euros) au titre des charges impayées au 1er octobre 2020

La somme de VINGT SEPT EUROS QUARANTE SIX CENTIMES (27.46 euros) au titre des frais nécessaires

La somme de TROIS MILLE EUROS (3 000 euros) à titre de dommages-intérêts

La somme de DEUX MILLE EUROS (2 000 euros) sur le fondement de l'article 700 du CPC

La somme de DEUX MILLE DEUX CENT QUARANTE QUATRE EUROS TRENTE ET UN CENTIMES (2 244.31 euros) au titre des intérêts échus arrêtés au 31 octobre 2022 calculés au taux légal à compter du 07 avril 2021 et au taux légal majoré de cinq points à compter du 1er octobre 2017, soit

Du 07.04.2021 au 30.06.2021	28 450.81 x 0.79% x 85 jours	52.34
Du 01.07.2021 au 30.06.2022	28 450.81 x 5.76% x 365 jours	1 638.77
Du 01.07.2022 au 31.10.2022	28 450.81 x 5.77% x 123 jours	553.20

La somme de DEUX CENT EUROS (200 euros) au titre des dépens

Soit un total de TRENTE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS DOUZE CENTIMES (30 895.12 euros), outre les intérêts au taux légal majoré de cinq points sur la somme de 28 450.81 euros à compter du 1er novembre 2022, les accessoires postérieurs

La somme de CINQ CENT EUROS (500 euros) au titre du coût provisoire du présent commandement de saisie immobilière

SOIT, **UN TOTAL GENERAL** de **QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE CENT SOIXANTE CINQ EUROS QUATRE VINGT UN CENTIMES (425 165.81 euros)**, outre les intérêts au taux légal majoré de cinq points sur les sommes de 394 270.64 euros et de 30 895.12 euros à compter du 1er novembre 2022, les accessoires postérieurs sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du premier bureau du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant, en outre, toutes les énonciations prescrites par les articles R 321-3 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, ceux-ci ont été publiés au premier bureau du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY, le 1er décembre 2022 Vol 2022S 9304P01 N°542.

Il a été délivré à la partie saisie une assignation à comparaitre à l'audience d'orientation du 21 mars 2023, selon exploit de de la SCP RAULT & LE ROY, Huissiers de justice à EVREUX (27), en date du 24 janvier 2023.

DESIGNATION

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

Dans un ensemble immobilier sis à Pantin (93500) - 14, rue Scandicci, cadastré A0 n°115 pour 1 hectare 52 ares 26 centiares

DESIGNATION LOT NUMERO UN DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE SOIXANTE (1060) :

Dans le bâtiment A, au 1er sous-sol, un emplacement de voiture n°1060, et les 17/100.000èmes des parties communes générales.

DESIGNATION LOT NUMERO DEUX DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE SOIXANTE ET UN (1061) :

Dans le bâtiment A, au 1er sous-sol, un emplacement de voiture n°1061, et les 17/100.000èmes des parties communes générales.

DESIGNATION LOT NUMERO TROIS DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE SOIXANTE DEUX (1062) :

Dans le bâtiment A, au 1er sous-sol, un emplacement de voiture n°1062, et les 17/100.000èmes des parties communes générales.

DESIGNATION LOT NUMERO QUATRE DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE SOIXANTE TROIS (1063) :

Dans le bâtiment A, au 1er sous-sol, un emplacement de voiture n°1063, et les 17/100.000èmes des parties communes générales.

DESIGNATION LOT NUMERO CINQ DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE SOIXANTE QUATRE (1064) :

Dans le bâtiment A, au 1er sous-sol, un emplacement de voiture n°1064, et les 18/100.000èmes des parties communes générales.

DESIGNATION LOT NUMERO SIX DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE SOIXANTE CINQ (1065) :

Dans le bâtiment A, au 1er sous-sol, un emplacement de voiture n°1065, et les 17/100.000èmes des parties communes générales.

DESIGNATION LOT NUMERO SEPT DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE SOIXANTE SIX (1066) :

Dans le bâtiment A, au 1er sous-sol, un emplacement de voiture n°1066, et les 17/100.000èmes des parties communes générales.

DESIGNATION LOT NUMERO HUIT DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE SOIXANTE SEPT (1067) :

Dans le bâtiment A, au 1er sous-sol, un emplacement de voiture n°1067, et les 17/100.000èmes des parties communes générales.

DESIGNATION LOT NUMERO NEUF DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE SOIXANTE HUIT (1068) :

Dans le bâtiment A, au 1er sous-sol, un emplacement de voiture n°1068, et les 17/100.000èmes des parties communes générales.

DESIGNATION LOT NUMERO DIX DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE SOIXANTE NEUF (1069) :

Dans le bâtiment A, au 1er sous-sol, un emplacement de voiture n°1069, et les 17/100.000èmes des parties communes générales.

DESIGNATION LOT NUMERO ONZE DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE CINQ CENT SOIXANTE QUATORZE (1574) :

Dans le bâtiment B, au deuxième sous-sol, un local à usage d'archives, et les 68/100.000èmes des parties communes générales.

DESIGNATION LOT NUMERO DOUZE DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE CINQ CENT SOIXANTE QUINZE (1575) :

Dans le bâtiment B, au deuxième sous-sol, un local à usage d'archives, et les 39/100.000èmes des parties communes générales.

DESIGNATION LOT NUMERO TREIZE DE LA VENTE

- LOT NUMERO MILLE CINQ CENT SOIXANTE SEIZE (1576) :

Dans le bâtiment B, au deuxième sous-sol, un local à usage d'archives, et les 39/100.000èmes des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION établi par Maître BROQUISSE, notaire associé à Paris, en date du 21 juin 1974, publié au Premier Bureau des Hypothèques de Noisy-le-Sec, le 1er aout 1974, volume 1445, numéro 11,
Modifié :
Aux termes d'un acte reçu par Maître PLESSY, notaire associé à Paris, an date du 9 septembre 1974, publié au Premier Bureau des Hypothèques de Noisy-le-Sec, le 4 octobre 1974, volume 1517, numéro 4, puis par acte reçu par Maître Gérard SCHMITT, notaire associé à Paris, en date du 28 février 1978, publié au Premier Bureau des Hypothèques de Noisy-le-Sec, le 17 mars 1978, volume 2924, numéro 7 ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître SCHMITT, notaire susnommé, en date du 4 juillet 1983, concernant la suppression d'un lot et la création de deux nouveaux lots, publié au Premier Bureau des Hypothèques de Noisy-le-Sec, le 17 août 1983, volume 4963, numéro 9 ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître SCHMITT, notaire susnommé, en date du 7 novembre 1983, concernant la numérotation des deux nouveaux lots créés, publié au Premier Bureau des Hypothèques de Noisy-le-Sec, le 30 novembre 1983, volume 5046, numéro 3 ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître SCHMITT, notaire susnommé, en date du 23 mai 1986, publié au Premier Bureau des Hypothèques de Noisy-le-Sec, les 6 novembre et 9 juillet 1986, volume 1986, numéro P.3672, suivi d'un rectificatif en date du 9 octobre 1986, publié le 6 novembre 1986, volume 1986 P, numéro 6128 ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître SCHMITT, notaire susnommé, en date du 12 décembre 1986, publié au Premier Bureau des Hypothèques de Noisy-le-Sec, le 19 février 1978, volume 1987 P, numéro 922 ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître DINTRAS, notaire associé à Paris, en date du 10 avril 1990, publié au Premier Bureau des Hypothèques de Noisy-le-Sec, le 31 mai 1990, volume 1990 P, numéro 3367 et 3368.

REGLEMENT DE COPROPRIETE établi suivant acte reçu par Maître Gérard SCHMITT, notaire associé à Paris, en date du 28 février 1978, publié au Premier Bureau des Hypothèques de Noisy-le-Sec, le 17 mars 1978, volume 2924, numéro 7,

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert de la matrice cadastrale ci-dessous littéralement rapportée :

S 819 — RELEVE DE PROPRIETE — NUMERO COMMUNAL +02785

DESIGNATION DES PROPRIETES

AN	SEC	N°PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001060 17 / 100000
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001061 17 / 100000
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001062 17 / 100000
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001063 17 / 100000
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001064 18 / 100000
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001065 17 / 100000
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001066 17 / 100000
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001067 17 / 100000
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001068 17 / 100000
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001069 17 / 100000
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001574 68 / 100000
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001575 39 / 100000
02	AO	115		14	RUE SCANDICCI
				001	LOT 0001576 38 / 100000
					R EXO
REV IMPOSABLE COM		4135 EUR		COM	
					R IMP

PROPRIETES BATIES

IDENTIFICATION DU LOCAL											EVALUATION DU LOCAL								
CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
8517	A	08	81	10060	0849638 B		C	C	CB	DEP4	191							P		200
8517	A	08	81	10061	0849639 X		C	C	CB	DEP4	191							P		200
8517	A	08	81	10062	0849640 E		C	C	CB	DEP4	191							P		200
8517	A	08	81	10063	0849641 A		C	C	CB	DEP4	191							P		200
8517	A	08	81	10064	0849642 W		C	C	CB	DEP4	217							P		228
8517	A	08	81	10065	0849643 S		C	C	CB	DEP4	217							P		228
8517	A	08	81	10066	0849644 M		C	C	CB	DEP4	191							P		200
8517	A	08	81	10067	0849645 H		C	C	CB	DEP4	191							P		200
8517	A	08	81	10068	0849646 D		C	C	CB	DEP4	191							P		200
8517	A	08	81	10069	0849647 Z		C	C	CB	DEP4	191							P		200
8517	B	01	82	06001	0850150 C		C	C	CB	DEP2	988							P		930
8517	B	01	82	07001	0850151 Y		C	C	CB	DEP2	671							P		693
8517	B	01	82	08001	0850152 L		C	C	CB	DEP2	586							P		607
					0 EUR						R EXO			0 EUR						
					4135 EUR						DEP									
											R IMP			0 EUR						

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

ANNEE DE MAJ 2021 DEP DIR 93 0 COM 055 PANTIN

S 819 — RELEVE DE PROPRIETE — NUMERO COMMUNAL +02785

DESIGNATION DES PROPRIETES

AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO TC	LIVRE FONCIER
						R EXO				0 EUR				R EXO	0 EUR					Feuillet
CONT	HA	A	CA	REV IMPOSABLE	0 EUR	COM							TAXE AD					MAJ TC		
	0					R IMP				0 EUR				R IMP	0 EUR				0 EUR	

PROPRIETES NON BATIES

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 2

ORIGINE DE PROPRIETE

est propriétaire des biens immobiliers précités par suite de l'acquisition qu'elle en a faite du SNPL aux termes d'un acte reçu par Maître Claude KRANTZ, notaire associé à Gagny (93220), en date du 17 décembre 2001, publié au Premier Bureau des Hypothèques de Noisy-le-Sec, le 8 mars 2002, volume 2002 P, numéro 1435

ORIGINE ANTERIEURE

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.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES

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 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal 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'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, 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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

12

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

14

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe *a* ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe *b* du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente 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 CREANCIER 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

LOT N°1 :	lot n°1060 :	DIX MILLE EUROS	(10 000 euros)
LOT N°2 :	lot n°1061 :	DIX MILLE EUROS	(10 000 euros)
LOT N°3 :	lot n°1062 :	DIX MILLE EUROS	(10 000 euros)
LOT N°4 :	lot n°1063 :	DIX MILLE EUROS	(10 000 euros)
LOT N°5 :	lot n°1064 :	DIX MILLE EUROS	(10 000 euros)
LOT N°6 :	lot n°1065 :	DIX MILLE EUROS	(10 000 euros)
LOT N°7 :	lot n°1066 :	DIX MILLE EUROS	(10 000 euros)
LOT N°8 :	lot n°1067 :	DIX MILLE EUROS	(10 000 euros)
LOT N°9 :	lot n°1068 :	DIX MILLE EUROS	(10 000 euros)
LOT N°10 :	lot n°1069 :	DIX MILLE EUROS	(10 000 euros)
LOT N°11 :	lot n°1574 :	DIX HUIT MILLE EUROS	(18 000 euros)
LOT N°12 :	lot n°1575 :	NEUF MILLE EUROS	(9 000 euros)
LOT N°13 :	lot n°1576 :	NEUF MILLE EUROS	(9 000 euros)

Fait à LES PAVILLONS SOUS BOIS
Le 24 janvier 2023
Par Maître Thierry BAQUET, avocat

Société Civile Professionnelle d'Avocats
C. DOMINIQUE-DAOUX et T. BAQUET
14, allée Michelet
93320 LES PAVILLONS-SOUS-BOIS
Tél. 01 48 47 43 47

AVOVENTES.FR