

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY
Juge de l'Exécution – Saisies immobilières
Audience d'orientation du 28 mai 2024 à 9 heures 30

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le **Tribunal Judiciaire de BOBIGNY**, siégeant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en **un seul lot d'enchères** :

Sur la commune de **PIERREFITTE-SUR-SEINE (93380) – 23 rue Babeuf**

Un **PAVILLON À USAGE D'HABITATION** élevé sur vide sanitaire comprenant, suivant acte d'acquisition en date du 14 mai 2014 :

- Au rez-de-chaussée : cuisine, water-closets, salle de bains, salle à manger, salon
- Au premier étage accessible par escalier extérieur : une chambre et grenier

Le tout cadastré **section R numéro 134**, lieudit « 24 rue Babeuf » pour 85ca.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

PRÉCISION ÉTANT EXPRESSÉMENT ICI FAITE qu'il résulte du procès-verbal de description dressé par Maître Clothilde GUERIN, Commissaire de Justice Associé de la SARL HUISSIER IDF - TREMBLAY, Commissaires de Justice à TREMBLAY EN FRANCE (93), en date du 20 février 2024, que la description est la suivante :

Un **PAVILLON D'HABITATION** composé d'un rez-de-chaussée comprenant : entrée, cuisine, séjour, salle de douche avec WC.

Petite cour intérieure.

Précision étant expressément faite que **le bien est dépourvu de premier étage**, aucun escalier extérieur n'étant présent sur place.

Le locataire a indiqué au Commissaire de Justice que le premier étage a été condamné, l'accès y étant impossible.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

MISE À PRIX : 15.000,00 euros

(QUINZE MILLE EUROS)

(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

Saisis aux requêtes, poursuites et diligences de :

La Société EOS FRANCE, Société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 488 825 217, dont le siège social est sis 74, rue de la Fédération - 75015 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, **agissant en vertu d'une lettre de désignation en date du 17 janvier 2022 en qualité de représentant-recouvreur du Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la Société FRANCE TITRISATION**, Société par actions simplifiée à associé unique, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 353 053 531, dont le siège social est sis 1 Boulevard Haussmann - 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Le Fonds Commun de Titrisation FONCRED V, représenté par la Société FRANCE TITRISATION, venant aux droits de la **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE**, Société anonyme, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222, dont le siège social est sis 29 Boulevard Haussmann – 75009 PARIS, en vertu d'un contrat de cession de créances en date du 3 août 2022

Ayant pour avocat constitué **Maître Myriam CALESTROUPAT**, Avocat au Barreau de la SEINE SAINT-DENIS, Avocat Associé de la SCPA CALESTROUPAT – THOMAS & ASSOCIÉS, demeurant 8 ter Boulevard Henri Barbusse – 93100 MONTREUIL – Palais BOBIGNY PB 186 – Tél. : 01.48.58.17.06 – saisies.immobiliieres@fgtavocats.com, au Cabinet de laquelle il est fait élection de domicile.

À l'encontre de :

AVOVENTES

Suivant :

- Commandement de payer valant saisie immobilière signifié par Maître Clothilde GUERIN, Commissaire de Justice Associé de la SARL DELTA HUISSIER IDF ROISSY, Commissaires de Justice Associés à TREMBLAY EN FRANCE (93), à AVOVENTES le 22 décembre 2023 et publié, pour valoir saisie, au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY le 12 février 2024 sous les références Volume 2024 S n° 51.
- Commandement de payer valant saisie immobilière signifié par Maître Thibaud BALDEYROU, Commissaire de Justice Associé de la SELARL DELTA HUISSIER IDF TAVERNY, Commissaires de Justice Associés à TAVERNY (95), à AVOVENTES le 22 décembre 2023 et publié, pour valoir saisie, au 1^{er} bureau du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY le 12 février 2024 sous les références Volume 2024 S n° 52.

En vertu et pour l'exécution de :

- **De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PONTOISE, en date du 11 octobre 2021**, signifié par la SAS ID FACTO, Commissaires de Justice Associés à LE PLESSIS-BOUCHARD (95) suivant exploits délivrés le 2 novembre 2021 à AVOVENTES et le 22 décembre 2021 à AVOVENTES et définitif ainsi que l'atteste le Certificat de Non Appel délivré par Monsieur le Greffier en Chef de la Cour d'Appel de VERSAILLES, en date du 22 avril 2022.
- D'une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1, le 6 mai 2022, sous les références 9304P01 volume 2022 V numéro 7039, se substituant à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2, le 1^{er} février 2021, sous les références 9304P02 numéro 496
- **Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.**

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

La somme de 158.159,49 € (cent cinquante-huit mille cent cinquante-neuf euros et quarante-neuf centimes) arrêtee au 13 octobre 2023, outre intérêts postérieurs au taux conventionnel de 3,75 % dus sur la somme de 135.296,60 € à compter du 14 octobre 2023 jusqu'à parfait paiement, outre intérêts postérieurs au taux légal majoré dus sur la somme de 10.131,60 € à compter du 14 octobre 2023 jusqu'à parfait paiement et outre intérêts postérieurs au taux légal majoré dus sur la somme de 800,00 € à compter du 14 octobre 2023 jusqu'à parfait paiement se décomposant comme suit selon décompte en date du 13 octobre 2023 annexé au présent :

AVOVENTES

Décompte des sommes dues au 13.10.2023
Au titre du prêt n°8130752200070068130003

Principal	145 428,20 €
Intérêts au taux de 3,75% sur 135 296,60€ du 02.09.2021 jusqu'au 13.10.2023	10 731,06 €
Intérêts pour mémoire au taux de 3,75% sur 135 296,60€ à compter du 14.10.2023 jusqu'à parfait paiement	Mémoire
Intérêts au taux légal à compter du 11.10.2021 puis au taux légal majoré à compter du 23.03.2022 sur la somme de 10 131,60€	1 112,40 €
Intérêts pour mémoire au taux légal majoré sur 10 131,60€ à compter du 14.10.2023 jusqu'à parfait paiement	Mémoire
ART 700	800,00€
Intérêts au taux légal à compter du 11.10.2021 puis au taux légal majoré à compter du 23.03.2022 sur la somme de 800,00€	87,83 €
Intérêts pour mémoire au taux légal majoré sur 800,00€ à compter du 14.10.2023 jusqu'à parfait paiement	Mémoire
TOTAL AU 13-10-2023 SAUF MEMOIRE, ERREUR OU OMISSION	158 159,49 €

Plus le coût des présentes, sans préjudice et sous réserves de tous autres dus en principal, frais et intérêts, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures civiles d'exécution, à savoir :

- La constitution de **Maître Myriam CALESTROUPAT**, avocat constitué pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile

en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés ;

- L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel les commandements sont délivrés ;
- Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- L'avertissement que les débiteurs doivent payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de BOBIGNY pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière ;
- L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard des débiteurs à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au 1^{er} Bureau du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY ;
- L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres ;
- L'indication que les débiteurs gardent 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 que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution ;
- 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 ;
- L'indication qu'un Commissaire de Justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 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 BOBIGNY siégeant à BOBIGNY (93) – 1 Promenade Jean Rostand – IMMEUBLE L'EUROPÉEN – HALL A – 4^{ème} étage – 93000 BOBIGNY.
- L'indication que les débiteurs qui en font préalablement la demande peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et les décrets n° 91-1266 du 19 décembre 1991 et n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de la loi précitée ;

- L'indication que s'ils s'estiment en situation de surendettement, ils ont la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.

Étant mentionné que :

- **L'assignation a été délivrée à AVOVENTES** suivant exploit de la SARL DELTA HUISSIER IDF ROISSY, Commissaires de Justice Associés à TREMBLAY EN FRANCE (93) en date du 9 avril 2024 afin de comparaître à l'**audience d'orientation du mardi 28 mai 2024 à 9 heures 30** tenue devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY.
- **L'assignation a été délivrée à AVOVENTES MBAPPÉ** suivant exploit de la SARL DELTA HUISSIER IDF TAVERNY, Commissaires de Justice Associés à TAVERNY (95) en date du 9 avril 2024 afin de comparaître à l'**audience d'orientation du mardi 28 mai 2024 à 9 heures 30** tenue devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY.

En conséquence il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers désignés comme suit au commandement de payer valant saisie sus indiqué :

Sur la commune de **PIERREFITTE-SUR-SEINE (93380) - 23 rue Babeuf**

Un **PAVILLON À USAGE D'HABITATION** élevé sur vide sanitaire comprenant, suivant acte d'acquisition en date du 14 mai 2014 :

- Au rez-de-chaussée : cuisine, water-closets, salle de bains, salle à manger, salon
- Au premier étage accessible par escalier extérieur : une chambre et grenier

Le tout cadastré **section R numéro 134**, lieudit « 24 rue Babeuf » pour 85ca.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages,

tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

PRÉCISION ÉTANT EXPRESSÉMENT ICI FAITE qu'il résulte du procès-verbal de description dressé par Maître Clothilde GUERIN, Commissaire de Justice Associé de la SARL HUISSIER IDF – TREMBLAY, Commissaires de Justice à TREMBLAY EN FRANCE (93), en date du 20 février 2024, que la description est la suivante :

Un **PAVILLON D'HABITATION** composé d'un rez-de-chaussée comprenant : entrée, cuisine, séjour, salle de douche avec WC.

Petite cour intérieure.

Précision étant expressément faite que **le bien est dépourvu de premier étage**, aucun escalier extérieur n'étant présent sur place.

Le locataire a indiqué au Commissaire de Justice que le premier étage a été condamné, l'accès y étant impossible.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, constructions et ouvrages, tous biens, servitudes et mitoyennetés, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Étant expressément précisé que :

- Suivant procès-verbal de description en date du 20 février 2024, Maître Clothilde GUERIN, Commissaire de Justice Associé de la SARL HUISSIER IDF – TREMBLAY, Commissaires de Justice à TREMBLAY EN FRANCE (93), a dressé un procès-verbal de description des biens et droits immobiliers saisis, ledit procès-verbal de description étant ci-après intégralement annexé.

SERVITUDE DE PASSAGE :

Est ci-après littéralement retranscrite la **servitude de passage** créée aux termes d'un acte reçu par **Maître Christophe NOTTET, Notaire Associé à PIERREFITTE SUR SEINE (93), en date du 19 avril 2005**, publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de **BOBIGNY** (devenu 1^{er} Bureau), **le 6 juin 2005 sous les références 9304P02 Volume 2005 P numéro 3891** : fonds dominant objet de la présente saisie cadastré section R numéro 134 / fonds servant cadastré section R numéro 135 :

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Servitude de passage

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : AVOVENTES
AVOVENTES ACQUEREUR aux présentes

Commune : PIERREFITTE (Seine-Saint-Denis)

Désignation cadastrale : Section R numéro 134, lieudit 23 rue Babeuf, objet des présentes

Origine de propriété : BIEN objet de la présente vente par AVOVENTES

AVOVENTES

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : AVOVENTES

AVOVENTES

Commune : PIERREFITTE (Seine-Saint-Denis)

Désignation cadastrale : Section R numéro 135, lieudit 23 rue Babeuf

Origine de propriété : Bien restant appartenir au VENDEUR après le remaniement cadastral sus-énoncé, destiné à l'élargissement de la rue Babeuf

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée sous hachures rouges au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Ce passage est en nature de voie.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent que le bien est libre de toute occupation à ce jour.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs ledit passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

Ledit acte comportant constitution de servitude de passage est intégralement ci-après annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à AVOVENTES

, chacun à concurrence de 50 % de la pleine propriété indivise, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES suivant acte de vente reçu par Maître Christèle AEGERTER-OLIVIER, Notaire Associé à PIERREFITTE-SUR-SEINE (93), en date 14 mai

2014, dont une expédition authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2, le 26 mai 2014 sous les références 9304P02 Volume 2014 P n° 2720.

ORIGINES DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURES

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître CHESNEL, notaire à PIERREFITTE SUR SEINE les 15 et 16 février 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, le 14 mars 2012 volume 2012P, numéro 1959.

Le **BIEN** appartient au **VENDEUR** pour l'avoir acquis de :

AVOVENTES

Suivant acte reçu par Maître CHESNEL notaire à PIERREFITTE SUR SEINE, le 16 février 2012.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre-vingt mille euros (80.000,00 eur) payé comptant et quittancé audit acte à concurrence de la totalité au moyen d'un prêt consenti par la BRED Banque Populaire d'un montant de quatre vingt six mille quatre cents euros (86.400,00 eur).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème le 14 mars 2012, volume 2012P, numéro 1959.

ORIGINES DE PROPRIÉTÉ PLUS ANTÉRIEURES

Le BIEN appartenait en propre à **AVOVENTES** par suite des faits et actes ci-après relatés :

I - ORIGINAIEMENT, ce BIEN appartenait à **AVOVENTES** pour l'avoir acquis de :

AVOVENTES

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe NOTTET, notaire à PIERREFITTE SUR SEINE (93380), le 19 avril 2005,

Moyennant le prix principal de CINQUANTE SIX MILLE QUATRE CENT SIX EUROS et TREIZE CENTS (56.406,13 EUR) payé comptant et quittancé audit acte à concurrence de la totalité au moyen de fonds provenant d'un prêt d'un montant de SOIXANTE DEUX MILLE TROIS CENTS EUROS (62.300,00 EUR) consenti par la banque ENTENIAL.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de NOISY LE SEC 2ème, le 6 juin 2005, volume 2005P, numéro 3891.

II – DECES DE AVOVENTES

AVOVENTES

laissant pour seule et unique héritière :

AVOVENTES

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître Jean-Hugues BRAUN, notaire à MONTPELLIER (Hérault), le 11 mai 2009.

L'attestation de propriété immobilière après le décès de AVOVENTES a été reçue par le notaire susnommé le 14 février 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème, le 20 février 2012, volume 2012P, numéro 1436.

Les origines antérieures sont contenues dans les actes ci-dessus mentionnés auxquels 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.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L. 322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que *l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.*

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Il ressort de l'examen du procès-verbal descriptif dressé par Maître Clothilde GUERIN, Commissaire de Justice Associé de la SARL HUISSIER IDF – TREMBLAY, Commissaires de Justice à TREMBLAY EN FRANCE (93), en date du 20 février 2024 que les biens et droits immobiliers saisis sont actuellement occupés et loués par AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES AVOVENTES en vertu d'un bail sous seing privé en date du 15 août 2020 et ayant pris effet le 15 août 2020.

Le loyer TTC mensuel est de 750,00 C, précision faite qu'une clause du contrat stipule qu'il est convenu entre les parties d'une exonération de loyer pendant 84 mois en contrepartie des travaux effectués par le locataire.

Ledit bail est intégralement ci-après annexé au présent cahier des conditions de vente.

CLAUSES ET CONDITIONS SPÉCIALES

I. ÉTAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'adjudicataire devra se reporter aux diagnostics ci-après intégralement annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L. 1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

Il ressort du certificat d'urbanisme ci-après annexé que la Ville de PIERREFITTE SUR SEINE n'est pas, à ce jour, située dans une zone contaminée par les termites et qu'il n'existe pas, à ce jour, d'arrêté préfectoral, délimitant la présence de mэрule dans le département de la Seine-Saint-Denis.

II. INFORMATION SUR LES DÉTECTEURS DE FUMÉE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L. 129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 art. 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication ».

- de l'article R129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- *détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*

— émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

III. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques a été établi et est ci-après intégralement annexé au présent cahier des conditions de vente.

Ledit dossier de diagnostics techniques comprend :

- constat des risques d'exposition au plomb
- rapport de l'Etat de l'Installation Intérieure d'électricité
- rapport de mission de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante
- diagnostic de performance énergétique (DPE)
- audit énergétique réglementaire
- état des risques et pollutions (ERP)
- certificat de surface.

La surface est de **34,43 m²**.

DÉTAIL DES SUPERFICIES :

Etage	Lot	Local	SURFACES en m ²	
			Surfaces	Autres Surfaces
RDC		Entrée	3.97	0
RDC		Cuisine 01	7.19	0
RDC		Sejour 01	15.58	0
RDC		Piece 01	4.24	0
RDC		Salle D'eau/Wc 01	3.45	0
Totaux			34.43 m ²	0 m ²

CONCLUSIONS

Surface : **34.43 m²**
Autre surface : **0 m²**

* * *

*

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque

cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

À CE TITRE, SONT CI-APRÈS INTÉGRALEMENT ANNEXÉS AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :

- Le certificat d'urbanisme n° CU 093 059 24 A0043 (DPU renforcé) en date du 28 février 2024 comportant note informative, le tout sur 4 pages
- Le relevé de propriété ;
- L'extrait modèle 1 ;
- L'extrait du plan cadastral ;
- Le plan de situation
- Dossier de diagnostics immobiliers comprenant :
 - constat des risques d'exposition au plomb
 - rapport de l'Etat de l'Installation Intérieure d'électricité
 - rapport de mission de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante
 - diagnostic de performance énergétique (DPE)
 - audit énergétique réglementaire
 - état des risques et pollutions (ERP)
 - certificat de surface.

IV. COPROPRIÉTÉ

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot ou la constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier l'adjudication au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ou encore au profit de plusieurs indivisaires comme en cas d'usufruit.

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

L'avocat de l'adjudicataire est tenu de présenter à l'avocat poursuivant un certificat du syndic de copropriété ayant moins d'un mois de date, attestant que le ou les saisis sont libres de toute obligation à l'égard du syndicat.

À défaut d'avoir obtenu ledit certificat, l'avocat de l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété tel acte ou décision qui, suivant les cas, atteste ou constate le transfert de propriété.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée, qui devra être adressée par lettre recommandée avec avis de réception, lors de l'adjudication, au syndic de la copropriété par l'avocat poursuivant et permettant audit syndic, avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, de former l'opposition par acte extra judiciaire valant mise en œuvre au profit des syndicats des copropriétaires du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 de la même loi et prévu par l'article 2103 du Code Civil.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergences avec les stipulations du présent cahier des Conditions de Vente.

CLAUSES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE I^{er} – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

À 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 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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 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 civile d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 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, saut à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II – ENCHÈRES

ARTICLE 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 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 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

À 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 près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 1 % de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE 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 de Procédures Civiles d'Exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

ARTICLE 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 principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 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 :

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

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

À 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

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

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

ARTICLE 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 copropriétés dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

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

ARTICLE 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 passée 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 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 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 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V – CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 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 par l'Article 20 de la Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} Juillet 2004.

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

ARTICLE 29 - DISTRIBUTION DU PRIX - RÉMUNERATION DE L'AVOCAT RÉPARTITEUR

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 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée par priorité sur les fonds à répartir.

Cette rétribution est indépendante des frais et émoluments de vente.

Elle est supportée par les créanciers et, le cas échéant, le débiteur, au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux, conformément aux dispositions de l'article 1281-11 du Code de Procédure Civile.

Cette rétribution sera calculée sur la base des dispositions de l'article A. 444-192 du Code de Commerce, renvoyant à l'article R. 663-30-2^{ème} alinéa du Code de Commerce lorsqu'il n'y aura qu'un seul créancier inscrit.

En cas de pluralité de créanciers et compte tenu de la complexité de la procédure de distribution, la rétribution de l'avocat en charge de la distribution sera calculée sur les bases suivantes (article A. 663-28 du code de Commerce) :

- 4,232 % sur la tranche de 0 à 15.000 €
- 3,292 % sur la tranche de 15.001 € à 50.000 €
- 2,351 % sur la tranche de 50.001 € à 150.000 €
- 1,411 % sur la tranche de 150.001 € à 300.000 €
- 0,705 % au-delà de 300.000 €

Sur le montant des sommes qui seront distribuées.

Cette rétribution est indépendante et due en sus des frais et émoluments de vente.

ARTICLE 30 – MISE À PRIX

L'adjudication aura lieu en un seul lot, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, sur la mise à prix ci-après, à savoir :

MISE À PRIX : 15.000,00 euros
(QUINZE MILLE EUROS)

(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

LISTE DES ANNEXES INTÉGRALEMENT JOINTES **AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

- ⇒ Procès-verbal de description dressé par Maître Clothilde GUERIN, Commissaire de Justice Associé de la SARL HUISSIER IDF – TREMBLAY, Commissaires de Justice à TREMBLAY EN FRANCE (93), en date du 20 février 2024
- ⇒ Acte reçu par Maître Christophe NOTTET, Notaire Associé à PIERREFITTE SUR SEINE (93), en date du 19 avril 2005, publié au 2^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY (devenu 1^{er} Bureau), le 6 juin 2005 sous les références 9304P02 Volume 2005 P numéro 3891, comportant constitution de servitude de passage
- ⇒ Bail sous seing privé en date du 15 août 2020 et ayant pris effet le 15 août 2020
- ⇒ Certificat d'urbanisme n° CU 093 059 24 A0043 (DPU renforcé) en date du 28 février 2024 comportant note informative, le tout sur 4 pages
- ⇒ Relevé de propriété ;
- ⇒ Extrait modèle 1 ;
- ⇒ Extrait du plan cadastral ;
- ⇒ Plan de situation
- ⇒ Dossier de diagnostics immobiliers comprenant :
 - constat des risques d'exposition au plomb
 - rapport de l'Etat de l'Installation Intérieure d'électricité
 - rapport de mission de repérage de matériaux et produits contenant de l'amiante
 - diagnostic de performance énergétique (DPE)

- audit énergétique réglementaire
- état des risques et pollutions (ERP)
- certificat de surface.

⇒ Etat hypothécaire initial et l'état hypothécaire sur publication du commandement de payer valant saisie

Ainsi fait et dressé par Maître Myriam CALESTROUPAT, Avocat au Barreau de la SEINE SAINT-DENIS, Avocat Associé de la SCPA CALESTROUPAT – THOMAS & ASSOCIÉS, demeurant 8 ter Boulevard Henri Barbusse – 93100 MONTREUIL, laquelle est constituée sur la présente poursuite de vente et ses suites.

**À MONTREUIL,
Le**

Maître Myriam CALESTROUPAT