

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 UN LOT

APPARTEMENT de trois pièces
sis à AUBERVILLIERS (93), 01 rue Bordier

Aux requêtes, poursuites et diligences du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de la Résidence LE PARIFERIC à AUBERVILLIERS (93300), 2/4 rue des Cités**, agissant poursuites et diligences de son syndic, la société FONCIA PARIS RIVE DROITE, SAS au capital de 100 000 euros, RCS PARIS 622 058 683, dont le siège social est sis à PARIS 9^{ème}, 27 rue de Provence, pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité

Ayant pour Avocats, la Société Civile Professionnelle DROUX 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.


1 rôle

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de BOBIGNY, en date du 24 mars 2022, signifié selon exploit de la SCP KLEIN – SUISSA - ROBILLARD, Huissiers de justice à ROSNY SOUS BOIS (93), en date du 10 mai 2022 et, aujourd'hui, définitif

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de la SELARL KSR, commissaires de justice à ROSNY SOUS BOIS (93), en date du 17 janvier 2024, 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.

La somme de DIX MILLE QUATRE VINGT QUINZE EUROS SOIXANTE DIX CENTIMES (10 095.70 euros) au titre des charges impayées au 1^{er} octobre 2021

La somme MILLE DEUX CENT QUARANTE SIX EUROS QUATRE VINGT DIX HUIT CENTIMES (1 246.98 euros) au titre des frais de recouvrement

La somme de CINQ CENT EUROS (500 euros) à titre de dommages-intérêts

La somme de MILLE EUROS (1 000 euros) sur le fondement de l'article 700 du CPC

La somme de MILLE DIX SEPT EUROS TRENTÉ CINQ CENTIMES (1 017.35 euros) au 31 janvier 2024 au titre des intérêts au taux légal à compter du 7 octobre 2021 et au taux légal majoré de cinq points depuis le 11 août 2022

Du 07.10.2021 au 31.12.2021	10 095.70 x 0.76% x 86 jours	17.88
Du 01.01.2022 au 23.03.2022	10 095.70 x 0.76% x 83 jours	17.45
Du 24.03.2022 au 30.06.2022	12 842.68 x 0.76% x 98 jours	26.20
Du 01.07.2022 au 04.07.2022	12 842.68 x 0.77% x 4 jours	1.08
04.07.2022 : 12 842.68 + 17.88 + 17.45 + 26.20 + 1.08 = 1550.25 = 11 355.04		
Du 05.07.2022 au 10.08.2022	11 355.04 x 0.77% x 37 jours	8.86
Du 11.08.2022 au 18.10.2022	11 355.04 x 5.77% x 69 jours	123.86
18.10.2022 : 11 355.04 + 8.86 + 123.86 = 11 550.00 = 9 937.76		
Du 19.10.2022 au 31.12.2022	9 937.76 x 5.77% x 78 jours	122.54
Du 01.01.2023 au 30.06.2023	9 937.76 x 7.06% x 181 jours	347.92
Du 01.07.2023 au 31.12.2023	9 937.76 x 9.22% x 184 jours	461.90
Du 01.01.2024 au 31.01.2024	9 937.76 x 10.07% x 31 jours	84.99

La somme de NEUF CENT QUATRE VINGT UN EUROS QUATRE VINGT NEUF CENTIMES (981.89 euros) au titre des dépens (128.50 euros) et des frais d'exécution forcée (853.39 euros)

Soit, **UN TOTAL GENERAL de ONZE MILLE NEUF CENT TRENTÉ SEPT EUROS (11 937 euros)** en principal, accessoires et intérêts arrêtés au 31 janvier 2024, outre les intérêts postérieurs au taux légal majoré de cinq points sur la somme de 9 937.76 euros, les accessoires postérieurs sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêt 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 09 février 2024
Vol 2024S 9304P01 N°49.

3 rôle

Il a été délivré à la partie saisie une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du 26 mars 2024, selon exploit de la SELARL KSR, commissaires de justice à ROSNY SOUS BOIS (93), en date du 22 février 2024.

DESIGNATION

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

Dans un immeuble sis à AUBERVILLIERS (93), 1 rue Bordier, 2 rue des cités et 6B rue Reynaud et 1 rue Henri Barbusse, cadastré section BG N°420 pour 2 hectares 65 ares 14 centiares

LOT NUMERO TROIS MILLE CENT QUARANTE CINQ (3 145) : Au deuxième sous-sol du bâtiment HL 1, CAVE portant le numéro 45 du plan numéro 493

et les 90,81/10 000 000èmes des parties communes générales à l'exclusion du sol
et les 143,99/10 000 000èmes de la copropriété de la totalité du sol
et les 5/100 000èmes des parties communes définies au règlement de copropriété

LOT NUMERO TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE SIX (3 356) : Au onzième étage du bâtiment HL 1, APPARTEMENT de trois pièces type 3 A, deuxième porte à gauche dans le couloir SUD en retour, en sortant de l'escalier comprenant entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, dégagement, salle de bains, wc, rangements et loggia l'Est

et les 8 553,87/10 000 000èmes des parties communes générales à l'exclusion du sol
et les 5 394,44/10 000 000èmes de la copropriété de la totalité du sol
et les 297/100 000èmes des parties communes définies au règlement de copropriété

La superficie du lot n°3356 est de 64m² (d'après le titre de propriété de

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître AGIER, Notaire à PARIS, le 14 octobre 1971 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 6 décembre 1971 volume 219 numéro 13.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété modifié aux termes d'actes reçus par Maître AGIER, Notaire à PARIS, les :

- + 29 mai 1972 et publié au deuxième bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 26 juin 1972 volume 371 numéro 9,
- + 5 septembre 1972 publié audit bureau des hypothèques le 19 octobre 1972 Volume 442 Numéro 16,
- + 16 juin et 5 septembre 1972 et publié audit bureau des hypothèques le 19 octobre

1972 Volume 443 Numéro 1,
 + 28 juin 1973 et publié audit bureau des hypothèques le 26 juillet 1973 Volume 643
 Numéro 13,
 + 27 juillet 1973 et publié audit bureau des hypothèques le 6 septembre 1973
 Volume 673 Numéro 2,
 + 21 août 1973 et publié audit bureau des hypothèques le 6 septembre 1973
 Volume 673 Numéro 3,
 + 21 août 1973 et publié audit bureau des hypothèques le 6 septembre
 1973 Volume 673 Numéro 5,
 + 22 novembre 1973 et publié audit bureau des hypothèques le 17 janvier 1974
 Volume 782 Numéro 13,
 + 28 novembre 1974 et publié audit bureau des hypothèques le 17 décembre
 1974 Volume 1100 Numéro 7,
 + 6 juin 1975 et publié audit bureau des hypothèques le 17 juillet 1975 Volume 1283
 Numéro 15,
 + 1^{er} juillet 1975 et publié audit bureau des hypothèques le 27 août 1975 Volume
 1313 Numéro 7,
 + 21 janvier 1976 et publié audit bureau des hypothèques le 9 février 1976
 Volume 1452 Numéro 6,
 + 27 janvier 1976 et publié audit bureau des hypothèques le 9 février 1976
 Volume 1452 Numéro 7,
 + 28 mars 1977 et publié audit bureau des hypothèques le 4 avril 1977 Volume
 1819 Numéro 6,
 + 25 juillet 1977 et publié audit bureau des hypothèques le 25 août 1977 Volume
 1948 Numéro 6,
 + 26 juillet 1977 et publié audit bureau des hypothèques le 25 août 1977
 Volume 1948 Numéro 7,
 + 12 janvier 1978 et publié audit bureau des hypothèques le 20 février 1978
 Volume 2105 Numéro 15,
 + 22 juin 1983 et publié audit bureau des hypothèques le 12 décembre
 1983 Volume 4165 Numéro 1,
 + 22 juin 1983 et publié audit bureau des hypothèques le 12 décembre 1983
 Volume 4165 Numéro 2,
 + 23 février 1984 et publié audit bureau des hypothèques le 22 février 1984 Volume 4226
 Numéro 16,
 + 23 avril 1984 et publié audit bureau des hypothèques le 24 septembre 1984
 Volume 4422 Numéro 10,
 + 5 février 1986 et publié audit bureau des hypothèques le 26 mars 1986 Volume
 1986P Numéro 1277,
 + 24 avril 1986 et publié audit bureau des hypothèques le 4 juin 1986 Volume 1986P
 Numéro 2328,
 + 21 août 1986 et publié audit bureau des hypothèques le 8 octobre 1986 Volume
 1986P Numéro 4414,
 + 19 décembre 1986 et publié audit bureau des hypothèques le 12 février 1987
 Volume 1997P Numéro 705,
 + 9 juin 1988 et publié audit bureau des hypothèques le 20 juillet 1988 Volume 1988P
 Numéro 4184,
 + 26 mai 1988 et publié audit bureau des hypothèques le 25 juillet 1988 Volume 1998P
 Numéro 4302,
 Et procès-verbal du 6 octobre 1992 publié audit bureau des hypothèques le 8
 octobre 1992 Volume 1992P Numéro 4671
 Et acte de Maître COUZIGOU-SUHAS, notaire à PARIS, en date du 5 juillet 2023 publié le
 10 juillet 2023 9304P01 Vol 2023P N°16088

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 :

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										COMMUNAL		+25594	
TRES 101													
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS													
AN SEC N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													
N° 14354													

ORIGINE DE PROPRIETE

est propriétaire suivant l'acquisition qu'elle en a faite de
suivant acte de Maître BERTRAND, notaire à
PARIS, en date du 31 janvier 2000 publié à la Conservation des Hypothèques de
BOBIGNY (3^{ème} bureau), le 29 mars 2000 Vol 2000P N°1759.

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.

7 rôle

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

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 – 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 opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – 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.

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

10/11

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE 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.

12/7

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 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 revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente 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^o 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.

13

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 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 – MISE A PRIX

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

TRENTE MILLE EUROS (30 000 euros)
Fait à Pavillons - Bois
le 22 février 2024

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS
A. DROUX et T. BAQUET
14 allée Michelet
93320 LES PAVILLONS SOUS BOIS
Tel : 01 48 47 43 47

12/24