

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 3 RUE GABRIEL PERI à SAINT-DENIS/
220280 SY

Cahier des conditions des conditions de vente rédigé par Maître Elise
BARANIACK, Avocat Associé de la SCP WUILQUE BOSQUÉ TAOUIL
BARANIACK DEWINNE, Avocats au Barreau de Seine Saint Denis.

Audience d'orientation du 19.05.2026

ACTE DE DEPOT

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE

Au Greffe du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, a comparu
Maître Elise BARANIACK,

Lequel a déposé, conformément aux dispositions de l'article R 322-10 du Code
des procédures civiles d'exécution :

1. La copie de l'assignation délivrée au débiteur afin de mise au rôle
2. le cahier des conditions de vente pour parvenir à la vente sur saisie
immobilière de :

Dans un ensemble immobilier sis à SAINT-DENIS (93)

1Bis, 3 et 3Bis Rue Gabriel Péri

Et plus particulièrement au 1Bis Rue Gabriel Péri

Cadastré Section BI n° 50, pour une contenance de 25a 76ca

Formant les lots n° 134, 135, 119 et 121

3. Un état hypothécaire certifié à la date de publication du
commandement valant saisie immobilière
4. Un procès-verbal descriptif en date du 17.02.2026 et les diagnostics
techniques immobiliers

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Poursuivie par-devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT

Dans un ensemble immobilier sis à SAINT-DENIS (93)

1Bis, 3 et 3Bis Rue Gabriel Péri

Et plus particulièrement au 1Bis Rue Gabriel Péri

Cadastré Section BI n° 50, pour une contenance de 25a 76ca

Formant les lots n° 134, 135, 119 et 121

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

Syndicat des copropriétaires des Bâtiments F et G de l'ensemble immobilier sis 3 Rue Gabriel Péri à SAINT-DENIS (93), représenté par son syndic en exercice : le Cabinet G. IMMO, SARL immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° 481 581 560, dont le siège social se situe 193 Rue du Faubourg Poissonnière – 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié audit siège.

Pour qui domicile est élu à Maître Elise BARANIACK, Avocat Associé de la SCP WUILQUE BOSQUÉ TAOUIL BARANIACK DEWINNE, Avocats au Barreau de Seine Saint Denis, demeurant 2, place de la République 93600 Aulnay-Sous-Bois, laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU d'un jugement contentieux du Tribunal judiciaire de BOBIGNY en date du 21.09.2021, définitif.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Maître FONTAINE, Commissaire de justice, en date du 26.12.2025 fait notifier commandement valant saisie immobilière à :

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié, les sommes suivantes :

1°) En principal (37 401,72 €) :

CALCUL D'INTERETS

Affaire : 220280 1.3		Période : du 29/12/2020 Au 10/11/2025				
Date où la décision est rendue exécutoire : 20/10/2021						
Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date. (Art L 313-3 du code monétaire et financier)						
Calcul avec Taux légaux (Particuliers)						
Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumuli intérêts	Versements Augmentations
29/12/2020	0	0.00	0.000	37 401.72	0.00	
29/12/2020	0	0.00	3.110	36 167.72	0.00	-1 234.00
31/12/2020	3	9.25	3.110	36 167.72	9.25	
20/01/2021	19	59.12	3.140	34 737.09	0.00	-1 499.00
30/06/2021	162	484.11	3.140	34 737.09	484.11	
20/12/2021	173	513.69	3.120	34 737.09	997.80	
31/12/2021	11	85.01	8.120	34 737.09	1 082.81	
30/06/2022	181	1 400.46	8.130	34 737.09	2 483.27	
31/12/2022	184	1 427.17	8.150	34 737.09	3 910.44	
30/06/2023	181	1 631.28	9.470	34 737.09	5 541.72	
31/12/2023	184	2 069.84	11.820	34 737.09	7 611.56	
30/06/2024	182	2 253.46	13.010	34 737.09	9 865.02	
31/12/2024	184	2 304.49	13.160	34 737.09	12 169.51	
30/06/2025	181	2 103.27	12.210	34 737.09	14 272.78	
10/11/2025	133	1 474.61	11.650	34 737.09	15 747.39	

Principal et annexe dus au 29/12/2020	37 401.72	EUR
Intérêts dus au 10/11/2025	15 815.76	EUR
Versements / augmentations	-2 733.00	EUR
TOTAL DU au 10/11/2025	50 484.48	EUR

2') Au titre des dommages et intérêts (4 000 €):

CALCUL D'INTERETS

Affaire : 220280 2.3

Période : du 21/09/2021 Au 10/11/2025

Date où la décision est rendue exécutoire : 21/10/2021

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date. (Art L.313-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Particuliers)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
21/09/2021	0	0.00	0.000	4 000.00	0.00
21/12/2021	92	31.46	3.120	4 000.00	31.46
31/12/2021	10	8.90	8.120	4 000.00	40.36
30/06/2022	181	161.26	8.130	4 000.00	201.62
31/12/2022	184	164.34	8.150	4 000.00	365.96
30/06/2023	181	187.84	9.470	4 000.00	553.80
31/12/2023	184	238.34	11.820	4 000.00	792.14
30/06/2024	182	259.49	13.010	4 000.00	1 051.63
31/12/2024	184	265.36	13.160	4 000.00	1 316.99
30/06/2025	181	242.19	12.210	4 000.00	1 559.18
10/11/2025	133	169.80	11.650	4 000.00	1 728.98

Principal et annexe dus au 21/09/2021 : 4 000.00 EUR

Intérêts dus au 10/11/2025 : 1 728.98 EUR

TOTAL DU au 10/11/2025 :	5 728.98 EUR
--------------------------	--------------

3') Au titre de l'article 700 du code de procédure civile (1 000 €):

CALCUL D'INTERETS

Affaire : 220280 3.3

Période : du 21/09/2021 Au 10/11/2025

Date où la décision est rendue exécutoire : 21/10/2021

Le taux est majoré de 5% 2 mois après cette date. (Art L.313-3 du code monétaire et financier)

Calcul avec Taux légaux (Particuliers)

Date	Nb Jours	Intérêts	Taux	Principal (Fin de période)	Annexe + cumul intérêts
21/09/2021	0	0.00	0.000	1 000.00	0.00
21/12/2021	92	7.86	3.120	1 000.00	7.86
31/12/2021	10	2.22	8.120	1 000.00	10.08
30/06/2022	181	40.32	8.130	1 000.00	50.40
31/12/2022	184	41.08	8.150	1 000.00	91.48
30/06/2023	181	46.96	9.470	1 000.00	138.44
31/12/2023	184	59.59	11.820	1 000.00	198.03
30/06/2024	182	64.87	13.010	1 000.00	262.90
31/12/2024	184	66.34	13.160	1 000.00	329.24
30/06/2025	181	60.55	12.210	1 000.00	389.79
10/11/2025	133	42.45	11.650	1 000.00	432.24

Principal et annexe dus au 21/09/2021 : 1 000.00 EUR

Intérêts dus au 10/11/2025 : 432.24 EUR

TOTAL DU au 10/11/2025 :	1 432.24 EUR
--------------------------	--------------

INDICATION DU TAUX DES INTERETS MORATOIRES : condamnation assortie des intérêts au taux légal outre la majoration de 5 points de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier

Soit la somme de **57 645,70 €**
(Cinquante-sept mille six-cent-quarante-cinq euros et soixante-dix centimes)

suivant décompte d'intérêts au 10.11.2025

Rôle n° _____

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de Seine Saint-Denis 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 l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de Seine-Saint-Denis le 03.02.2026 Volume 2026S n° 54.

L'assignation à comparaître aux débiteur et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du 19 mai 2026.

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier sis à SAINT-DENIS (93)

1Bis, 3 et 3Bis Rue Gabriel Péri

Et plus particulièrement au 1Bis Rue Gabriel Péri

Cadastré Section BI n° 50, pour une contenance de 25a 76ca

Formant les lots suivants :

LE LOT NUMERO CENT-TRENTE-QUATRE (134) :

Dans le Bâtiment G, au premier étage dans le couloir prenant accès par l'escalier du Bâtiment F. **UN LOGEMENT** à la suite du 133^{ème} lot, sur la petite cour,

Avec d'après le titre de propriété de CAVOVENTES.FR entrée, cuisine,
deux chambres,

Et d'après le procès-verbal descriptif de maître FONTAINE, Commissaire de justice, en date du 17.02.2026 : entrée/cuisine, salle d'eau avec WC,
pièce principale

Droit aux WC communs se trouvant dans l'escalier du Bâtiment F.

Conditions d'occupation

Le bien serait loué moyennant un loyer mensuel de 1 000€, mais il n'en a pas été justifié au commissaire de justice lors des opérations de descriptions.

LE LOT NUMERO CENT-TRENTE-CINQ (135) :

Dans le Bâtiment G, au premier étage, au fond du couloir prenant accès par l'escalier du Bâtiment F. **UN LOGEMENT** à la fois sur la grande cour et la petite cour,

Avec d'après le titre de propriété de M CAVOVENTES.FR : entrée, cuisine,
chambre et salle à manger

Et d'après le procès-verbal descriptif de maître FONTAINE, Commissaire de justice, en date du 17.02.2026 : entrée, cuisine, pièce principale, 2
chambres, salle-de-bains avec WC

Conditions d'occupation

Le bien serait loué mais il n'en pas été justifié au commissaire de justice lors des opérations de descriptions.

LE LOT NUMERO CENT-DIX-NEUF (119) :

Dans le Bâtiment F, au sous-sol, à gauche **UNE CAVE**, au fond à gauche, en parie derrière la descente de cave et sur la petite cour, d'une surface de 3,5m² environ

LE LOT NUMERO CENT-VINGT-ET-UN (121) :

Dans le Bâtiment F, au sous-sol, à gauche dans le couloir parallèle à la cour générale commune, **UNE CAVE** en partie devant le 120^{ème} lot et sur la cour générale commune, d'une surface de 6m² environ.

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

Le tout, tel que décrit plus amplement dans le procès-verbal de description établi par susvisé dont une copie est annexée aux présentes, accompagnée des diagnostics techniques immobiliers.

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte notarié en date du 29.06.1953 publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 2 le 28.07.1953 Volume 4245 n° 16 ; modifié par actes en date du :

- 20.06.1966 publié le 21.06.1966 Volume 7426 n° 13
- 24.02.1972 publié le 06.04.1972 Volume 315 n° 21
- 24.02.1972 publié le 30.04.1982 Volume 3674 n° 7
- 21.03.1985 publié le 15.04.1985 Volume 6601 n° 13
- 21.06.1996 publié le 03.07.1996 Volume 1996P n° 2857
- 27.05.2010 publié le 23.06.2010 Volume 2010P n° 3384 avec reprise pour ordre en date du 08.07.2010 publiée le 27.07.2010 Volume 2010P n° 4112
- 13005.2011 publié le 07.11.2011 Volume 2011P n° 4419.

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, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence de termites ou d'insectes xylophages, 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.

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 d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à
suivant acte notarié en date du 29.04.1966 publié au Service de la
Publicité Foncière de BOBIGNY 2 le 21.06.1996 Volume 1996P n° 2636 avec
reprise pour ordre en date du 22.07.1996 publiée le 26.07.1996 Volume 196P
n° 3181.

Tout amateur devra en tant que de besoin se reporter audit acte ci-dessus
analysé.

Telle est l'origine de propriété qui a pu être dressée par l'avocat poursuivant sur
la base des documents dont il a pu avoir communication.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune
garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de
vente puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour
quelque cause que ce soit.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire
personnelle.

Il appartient à l'adjudicataire, d'ores et déjà autorisé, comme subrogé aux
droits du vendeur, de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété
des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous autres éléments utiles.

CLAUSE SPECIALE COPROPRIETE

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, art. 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.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article R 322-30 du Code des procédures civiles d'exécution) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Cabinet G. IMMO

Syndic

193 Rue du Faubourg Poissonnière

75009 PARIS

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

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

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

ARTICLE 5 — PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 — ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 — SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 — RECEPTION DES ENCHERES

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

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

son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 — GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

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

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 SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 — VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 — VENTE 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 EMOLEMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 — DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 — OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA

VENTE ARTICLE 19 — DELIVRANCE ET PUBLICATION DU

JUGEMENT

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

- a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
 - b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;
- le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 — ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 — PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 — PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 — DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 — ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 — IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 — IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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 charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

20 000 €
(Vingt-mille euros)

Fait et rédigé à Aulnay-sous-Bois, le

Par Olney Avocats Associés Avocat poursuivant la vente.