

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles il sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, séant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire des dites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

EN UN SEUL LOT

**Commune de MANTES-LA-JOLIE (YVELINES)
2 Rue de Metz,**

Dans un immeuble principal, dénommé « bâtiment A », édifié sur 4 niveaux (Sous-Sol, RdC, R+1 et combles), décrit comme suit à l'acte de vente :

- *Au rez de chaussée : un appartement de type F2 d'environ 38 m2 offrant pièce de vie, cuisine indépendante, chambre, salle de douches et WC,*
- *Au 1^{er} étage : un appartement de type F3 d'environ 46 m2 offrant salle à manger, salon, chambre, cuisine indépendante, salle de douches et WC,*
- *Au 2^{ème} étage : un appartement de type F3 d'environ 41 m2 offrant : pièce de vie avec cuisine ouverte, dégagement/buanderie, chambre, dressing, salle de douches, WC*
- *Cave*

Un petit bâtiment annexe nommé B édifié en rez-de-chaussée uniquement. Il sert uniquement de cellier.

Lot numéro un (1) : *Au rez-de-chaussée du bâtiment A, avec accès depuis les parties communes générales extérieures : un appartement comprenant un salon, une chambre, une cuisine, une salle d'eau avec W.C, et un jardin avec terrasse attenant au logement.*

Lot numéro deux (2) : *Au rez-de-chaussée du bâtiment A, avec accès depuis une trappe de service située dans l'escalier menant au 1^{er} étage : une cave.*

Lot numéro trois (3) : *Au 1^{er} étage du bâtiment A, avec accès depuis le palier commun : un appartement comprenant : un salon avec placard, deux chambres dont une avec placard, une cuisine et une salle d'eau avec W.C*

Lot numéro cinq (5) : *Au sous-sol du bâtiment A, avec accès par un escalier privatif situé au rez-de-chaussée dans le couloir commun : une*

cave comprenant un escalier menant au rez-de-chaussée, un couloir et une cave.

Lot numéro six (6) : *Au rez-de-chaussée du bâtiment B, avec accès depuis les parties communes générales extérieures : un cellier*

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE

© AVOVENTES.FR

Ayant pour Avocat du Barreau de VERSAILLES, Jeannet NOUVEAU-REVENU, membre de la Société Civile Professionnelle BILLON - BUSSY-RENAULD et Associés, demeurant dite ville 41 Avenue de Paris, laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

publicité

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

Agissant en vertu de la copie exécutoire de l'acte reçu par Maître Céline JARROSSAY, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Jacques DUBOIS, Jean-François DECLETY, Céline JARROSSAY, Jean-Baptiste DUBOIS et Anne-Sophie GOUX-GENET, notaires associés, Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial » titulaire d'un office notarial à MANTES-LA-JOLIE (78200), 19 Avenue du Président Franklin Roosevelt, le 08 avril 2016 contenant vente et prêt,

En garantie duquel a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MANTES-LA-JOLIE (et désormais Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2) :

- l'inscription de privilège de prêteur de deniers le 22 avril 2016 Volume 2016 V numéro 771,
- l'inscription de privilège de prêteur de deniers le 22 avril 2016 Volume 2016 V numéro 772,

© AVOVENTES.FR a fait, suivant acte de Maître Raphaële GAS, Commissaire de Justice à VERSAILLES, en date du 07 août 2023, signifier commandement valant saisie immobilière à :

© AVOVENTES.FR

Et

© AVOVENTES.FR

De payer immédiatement au requérant à l'acte, entre les mains du commissaire de Justice ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de Maître Jeannet NOUVEAU-REVENU, avocat constitué, la somme la somme sauf mémoire de 148.695,76 € arrêtée au 5 mai 2023 et décomposée comme suit :

Au titre du prêt Habitat Taux Fixe N°2015B748K1E00001

- Principal à la date de déchéance :	44.531,10 €
Se décomposant comme suit :	
• Echéances échues impayées à la déchéance du terme :	12.110,82 €
• Capital restant dû :	32.420,28 €
- Intérêts :	483,13 €
Se décomposant comme suit :	
• Intérêts de retard dus sur le principal du jour de la déchéance du terme au 5 mai 2023 (taux contractuel : 2,25 %)	483,13 €
• Intérêts de retard dus sur le principal du 06 mai 2023 jusqu'à la date effective de règlement (taux contractuel : 2,25 %)	MEMOIRE
- Règlements après déchéance du terme à déduire	- 00,00 €
SOUS TOTAL des sommes dues au 05 mai 2023 (outre intérêts et frais jusqu'à parfait règlement)	45.014,23 €
TAUX D'INTERET FIXE ANNUEL, hors assurance : 2,25 %	

Au titre du prêt Habitat Taux Fixe N°2015B748K1E00002

- Principal à la date de déchéance :	93.073,79 €
Se décomposant comme suit :	
• Echéances échues impayées à la déchéance du terme :	1.485,99 €
• Capital restant dû :	91.587,80 €
- Intérêts :	1.077,11 €
Se décomposant comme suit :	
• Intérêts de retard dus sur le principal du jour de la déchéance du terme au 05 mai 2023 (taux contractuel : 2,40 %)	1.077,11 €
• Intérêts de retard dus sur le principal du 06 mai 2023 jusqu'à la date effective de règlement (taux contractuel : 2,40 %)	MEMOIRE

- Règlements après déchéance du terme à déduire

- 00,00 €

**SOUS TOTAL des sommes dues au 05 mai 2023
(outre intérêts et frais jusqu'à parfait règlement)**

94.150,90 €

TAUX D'INTERET FIXE ANNUEL, hors assurance : 2,40 %

- Indemnité légale (Art. L 312-22 et R 312-3 du Code de la Consommation) :

- 7 % des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés

9.530,63 €

**TOTAL des sommes dues au 05 mai 2023
(outre intérêts et frais
jusqu'à parfait règlement)**

148.695,76 €

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, et frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement des dites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2 pour valoir, à compter de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Avec déclaration encore que l'expropriation de l'immeuble ci-après désigné sera poursuivie à la diligence de ©AVOVENTES.FR à la Barre du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES.

Ce commandement, qui comprenait toutes les énonciations prescrites par la loi étant demeuré infructueux, a été publié au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2 le 27 septembre 2023 Volume 2023 S numéro 116.

L'assignation à comparaître a été délivrée au débiteur pour l'audience d'orientation du

MERCREDI 13 DECEMBRE 2023 A 10 HEURES 30

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE

Dans un ensemble immobilier sis à **MANTES-LA-JOLIE (YVELINES)**
(78200) 2 Rue de Metz, cadastré section AE numéro 25 lieudit « 2
Rue de Metz » pour un are et 74 centiares, comprenant :

Un immeuble principal, dénommé « bâtiment A », édifié sur 4 niveaux
(Sous-Sol, RdC, R+1 et combles), décrit comme suit à l'acte de vente :

- Au rez de chaussée : un appartement de type F2 d'environ 38 m2 offrant pièce de vie, cuisine indépendante, chambre, salle de douches et WC,
- Au 1^{er} étage : un appartement de type F3 d'environ 46 m2 offrant salle à manger, salon, chambre, cuisine indépendante, salle de douches et WC,
- Au 2^{ème} étage : un appartement de type F3 d'environ 41 m2 offrant : pièce de vie avec cuisine ouverte, dégagement/buanderie, chambre, dressing, salle de douches, WC
- Cave

Un petit bâtiment annexe nommé B édifié en rez-de-chaussée uniquement. Il sert uniquement de cellier.

Lot numéro un (1)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, avec accès depuis les parties communes générales extérieures : un appartement comprenant un salon, une chambre, une cuisine, une salle d'eau avec W.C, et un jardin avec terrasse attenant au logement.

Et les deux-cent soixante-deux millièmes (262/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent cinquante millièmes (250/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro deux (2)

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, avec accès depuis une trappe de service située dans l'escalier menant au 1^{er} étage : une cave.

Et les huit millièmes (8 /1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les neuf millièmes (9/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro trois (3)

Au 1^{er} étage du bâtiment A, avec accès depuis le palier commun : un appartement comprenant : un salon avec placard, deux chambres dont une avec placard, une cuisine et une salle d'eau avec W.C

Et les trois cent quarante et un millièmes (341/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent cinquante-huit millièmes (358/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro cinq (5)

Au sous-sol du bâtiment A, avec accès par un escalier privatif situé au rez-de-chaussée dans le couloir commun : une cave comprenant un escalier menant au rez-de-chaussée, un couloir et une cave.

Et les dix-huit millièmes (18/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les dix-neuf millièmes (19/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro six (6)

Au rez-de-chaussée du bâtiment B, avec accès depuis les parties communes générales extérieures : un cellier

Et les vingt-trois millièmes (23/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division, portant création de 6 lots, établi suivant acte reçu par Maître Céline JARROSSAY, notaire à MANTES-LA-JOLIE, le 08 décembre 2018 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MANTES-LA-JOLIE (désormais Service de la Publicité Foncière de Versailles 2), le 28 décembre 2018, volume 2018 P numéro 5598.

SERVITUDES / CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES :

Il ressort du règlement de copropriété contenant état descriptif de division que :

« Aux termes de la vente des parcelles cadastrées AE numéros 22 et 23 suivant acte reçu par Maître Céline JARROSSAY, notaire à MANTES LA JOLIE le 26 juillet 2007 il a été convenu ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« PROTOCOLE D'ACCORD

Un protocole d'accord devra être conclu entre le propriétaire de l'immeuble du 2 rue de Metz, la  propriétaire du lot 3 de l'immeuble du 7 avenue de la République cadastré AE n° 23 et les acquéreurs des biens objets des présentes.

Ce protocole sera relatif au partage des frais d'entretien ou de mise aux normes éventuelles concernant les évacuations des eaux usées et pluviales reliées au tout à l'égout. Le VENDEUR a transmis à l'ACQUEREUR les derniers rapports de curage du tout à l'égout, ce que l'ACQUEREUR reconnaît.

CONDITIONS PARTICULIERES

De convention expresse entre les parties, il a été convenu :

1ent) D'accorder à Monsieur et Madame  un simple droit de passage par le 2 rue de METZ.

Ce Droit de passage ne pourra communiquer qu'avec et uniquement :

Un appartement sis au premier étage du 7/9 et un au deuxième étage également sis au 7/9 Av de la république à MANTES ; excluant tout droit de passage ou ouverture par le 2 rue de METZ de toute la partie commerciale et annexes de tout le rez-de-chaussée du 7,9 et interdisant à cette dernière tout point de communication avec les deux parties habitations précitées (1 et 2ème étage uniquement du 7/9). (Il en serait de même en cas de fusion du 7/9 avec le lot 3 du 7Av de la république).

Bien entendu il ne s'agit là que d'un simple droit de passage piétonnier et non un droit d'usage, en conséquence de quoi, les conditions particulières pour travaux et autres conditions particulières mentionnées aux présentes (Sauf pour la présente modification du paragraphe lent) restent entières.

Les bénéficiaires de ce droit de passage devront impérativement en respecter scrupuleusement les droits et les devoirs liés juridiquement aux conditions d'usage de ce droit de passage, dont les propriétaires des murs du 7/9 en seront les garants et devront en avvertir leurs futurs locataires de manière formelle.

Il est entendu que les frais d'installation d'entretien des interphones, de la porte d'entrée et des éclairages de la cour, les évacuations des eaux usées et conduites au tout à l'égout, ainsi que de la propreté de la partie passante

de la cour, seront à partager selon un commun accord entre les propriétaires concernés (Une réunion à ce sujet devra être prévue, je propose 40% pour le 2 rue de METZ- 30% pour le 7/9 et 30% pour la Sté ©AVOVENTES.FR ce qui me semble raisonnable)

Par contre les occupants des deux seuls appartements du 7/9 Av de la république ne pourront en aucun cas utiliser aucun locaux du 2 rue de METZ, ni rien entreposer dans la cour (Vélos —motos- animaux etc... etc...), il y a passage dans la cour et non aucun droit d'usage de cette dernière, ni dépôt de matériels ou matériaux ou entreposage.

Les emménagements et déménagements des deux appartements devront se faire de préférence par élévateur par l'avenue de la république pour éviter toutes gênes ou dégradations, ils devront également faire leur affaire de leurs propres ordures ménagères en mettant leurs conteneurs à l'intérieur des locaux du 7/9 av de la république selon les règles sanitaires et faire leur affaire de manière individuelle pour les sortir, les rentrer, et les entretenir sans gêner les locataires du 2 rue de METZ, ni entreposer quoique ce soit dans ce passage.

En cas d'accord par la mairie de modification de la vitrine du magasin, il y aurait la possibilité de faire un couloir face gauche reliant l'avenue de la république aux deux appartements 1 et 2ème étage du 7/9, bien entendu le droit de passage par le 2 rue de METZ n'aurait plus lieu d'être et serait supprimé d'autorité.

Dans ce cas-là, en aucun cas le propriétaire, locataire ou occupants des locaux du 7 (lot n°1 et 2) et 9 avenue de la République ne pourront se prévaloir du droit de passage accordé au propriétaire du lot n° 3 du 7 avenue de la République, et ce même en cas de fusion des deux lots, sous peine de résiliation dudit droit de passage par simple lettre recommandée.

Le droit de passage étant au seul profit de l'immeuble du 7 avenue de la République cadastré AE n° 23 (lot n°3), celui-ci ne pourra pas être étendu à l'immeuble du 9 avenue de la République cadastré AE n° 22, sans autorisation écrite du propriétaire de l'immeuble du 2 rue de Metz sis à Mantes la Jolie cadastré AE n° 25.

Cette autorisation devra se faire par acte authentique notarié.

2ent) Tous travaux nécessaires (eau, téléphone, électricité, gaz...) effectués par l'acquéreur des biens objet des présentes et devant passer par le 2 rue de Metz pour des raisons administratives ou techniques seront entièrement à sa charge, mais il devra obtenir l'approbation et l'accord écrit du propriétaire de l'immeuble du 2 rue de Metz.

Ceci ne peut en aucun cas devenir une servitude définitive.

3ent) Par contre tous les travaux de remise en état, d'aménagements ou de transformations des immeubles objet des présentes, devront

impérativement se faire par l'avenue de la République.

4ent) Les toitures de la partie laboratoire ne pourront en aucun cas être surélevées, avoir de cheminée donnant sur ce toit ou le traversant, de moteurs de refroidissement ou de climatisation et ce sans un accord écrit du propriétaire de l'immeuble cadastré AE n° 25 et sans une étude préalable faite par des hommes de l'art et approuvée par le représentant technique du propriétaire.

Tous les frais en découlant seront à la charge des acquéreurs des biens objet des présentes. »

Ainsi au surplus que ces 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.

Ces biens sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il résulte d'un extrait des rôles annexé au présent.

Remarquant
publicité

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Que les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à
©AVOVENTES.FR pour les
avoir acquis aux termes de l'acte reçu par Maître Céline JARROSSAY,
Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Jacques DUBOIS,
Jean-François DECLETY, Céline JARROSSAY, Jean-Baptiste DUBOIS et
Anne-Sophie GOUX-GENET, notaires associés, Société Civile
Professionnelle titulaire d'un office notarial » titulaire d'un office notarial à
MANTES-LA-JOLIE (78200), 19 Avenue du Président Franklin Roosevelt, le
08 avril 2016 publié au Service de la Publicité Foncière de MANTES-LA-
JOLIE (et désormais Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2) le
22 avril 2016, Volume 2016 P numéro 1477.

Il est ici précisé, à toutes fins utiles, que le lot numéro 4 a été vendu aux
termes d'un acte reçu par Maître Céline JARROSSAY, Notaire associé
membre de la Société Civile Professionnelle « Jacques DUBOIS, Jean-
François DECLETY, Céline JARROSSAY, Jean-Baptiste DUBOIS et Anne-
Sophie GOUX-GENET, notaires, associés d'une Société Civile
Professionnelle titulaire d'un office notarial » titulaire d'un office notarial à
MANTES-LA-JOLIE (78200), 19 Avenue du Président Franklin Roosevelt, le
08 décembre 2018 dont une copie authentique a été publiée au Service de la
Publicité Foncière de MANTES-LA-JOLIE (désormais Service de la Publicité
Foncière de VERSAILLES 2) le 07 janvier 2019 volume 2019 P numéro 81.

ORIGINE ANTÉRIEURE

L'origine de propriété antérieure a été établie par Maître Céline JARROSSAY
aux termes de son acte en date du 08 avril 2016.

CERTIFICATS D'URBANISME

Il a été délivré par la Direction Générale des Finances Publiques, la Direction Départementale des Territoires des YVELINES, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, l'Inspection Générale des Carrières du Département des Yvelines, de l'Essonne et du Val d'Oise, par la Mairie de MANTES-LA-JOLIE, les certificats ci-après rapportés

- extrait cadastral modèle 1
- courriels relevant le caractère tacite du certificat d'urbanisme
- note de renseignements d'urbanisme
- certificat de numérotage
- arrêté d'alignement et annexe - plan figuratif de terrain
- certificat de salubrité
- certificat de carrières
- plan de situation

fermari publicité

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1ER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE A 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

maines 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 FORCEEE

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.

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 1ER 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.

fermari
publicité

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 :

SOIXANTE MILLE EUROS EUROS
(60.000 €)

Fait et rédigé à VERSAILLES, par Maître Jeannet NOUVEAU-REVENU, Avocat membre de la SCP BILLON, BUSSY-RENAULD et Associés, demeurant dite ville, 41 Avenue de Paris.

Le 19 octobre 2023

fermari
publicité