

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des Criées du Tribunal judiciaire de **VERSAILLES**, siégeant dite ville, au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR LICITATION

EN UN SEUL LOT

Une MAISON D'HABITATION sur 3 niveaux (INOCCUPEE)

De 13 pièces principales (301,45 m²)

- **RDC : entrée, 2 pièces, W.C., CAVE et GARAGE**

1^{er} Etage : Cuisine et Séjour, 2 pièces, 2 chambres, W.C.,

TERRASSE à l'arrière de la Maison et UN STUDIO et

DOUCHE/HAMMAM

- **2^{ème} Etage : 5 Chambres, SDB**

PASSAGE ABOUTISSANT Rue Félix Philippe

11 rue Félix Philippe

A MONTESSON (78360)

Département des YVELINES

A LA REQUETE, POURSUITE ET DILIGENCE DE :

La **BNP PARIBAS** venant au droit de la société **FORTIS BANQUE FRANCE**, société anonyme au capital de 2 499 597 122 €, immatriculée au répertoire SIREN et au Greffe du registre des commerces et des sociétés de PARIS, sous le n° 662 042 449 et dont le siège social est 16 boulevard des Italiens 75009 PARIS,

Ayant pour Avocat, **Maître Elisa GUEILHERS**, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT, demeurant à VERSAILLES (78000), 21 Rue des Etats Généraux.

Lequel se constitue et occupera sur les présentes poursuites de licitation et leurs suites.

EN PRESENCE DE :

©AVOVENTES.FR

Ayant pour Avocat, **Maître Aude ALEXANDRE-LEROUX** membre de l'AARPI TRIANON AVOCATS, Avocat au Barreau de VERSAILLES, y demeurant 13 avenue de Saint-Cloud à VERSAILLES (78000).

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

D'un jugement rendu par la 1^{ère} chambre civile du Tribunal judiciaire de VERSAILLES en date du 6 janvier 2023, signifié et définitif ainsi qu'en atteste le certificat de non-appel délivré le 9 mars 2023 par le greffe de la Cour d'appel de VERSAILLES.

Par jugement rendu par la 1^{ère} chambre civile du Tribunal judiciaire de VERSAILLES en date du 6 janvier 2023, il a été statué de la manière suivante :

« **ORDONNE** l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existants entre

Félix Philippe, du bien situé à MONTESSON (YVELINES) au 11 rue

DESIGNE pour y procéder Maître Catherine GUEGAN, notaire à MONTESSON (78360) au 54 avenue Paul Doumer.

DIT qu'il appartiendra au notaire chargé des opérations de liquidation de l'indivision d'établir le compte d'administration du ou des biens jusqu'au partage et de déterminer les créances éventuelles de chaque indivisaire au vu des justificatifs qui lui seront communiqués par les parties.

DIT que le notaire dressera un état liquidatif établissant les comptes entre copartageant, la masse partageable, les droits des parties et la composition à répartir dans le délai d'un an suivant sa désignation, ce délai pouvant être suspendu ou prorogé dans les conditions prévues aux articles 1369 et 1370 du code de procédure civile.

DIT qu'à cette fin le notaire :

- Convoquera les parties et demandera la production de tous documents utiles à l'accomplissement de sa mission,
- Pourra se faire communiquer tous renseignements bancaires concernant les parties directement auprès des établissements concernés, des fichiers FICOBA ou AGIRA sans que le secret professionnel puisse lui être opposé,
- pourra s'adjoindre un expert dans les conditions prévues par l'article 1365 du code de procédure civile, au frais préalablement avancés par les parties dans le délai d'un mois à compter de la demande qui leur en sera adressée par le notaire,
- rendra compte au juge commis des difficultés éventuellement rencontrées et pourra solliciter de lui toutes mesures propres à en faciliter le déroulement,
- pourra, à défaut de présentation des copartageants, les mettre en demeure par acte extrajudiciaire de se faire représenter dans les formes et aux conditions prévues aux articles 841-1 du code civil et 1367 du code de procédure civile ;

DESIGNE le président de la première chambre du tribunal judiciaire de Versailles ou tout juge de la première chambre pour surveiller les opérations de comptes, liquidation et partage, faire rapport sur l'homologation de la liquidation s'il y a lieu, veiller au respect du délai prévu à l'article 1369 du code de procédure civile, et statuer sur les demandes relatives au partage ;

DIT qu'en cas d'empêchement du magistrat ou du notaire commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance rendue sur requête de la partie la plus diligente ;

DIT qu'en cas de désaccord des copartageants sur le projet d'acte liquidatif dressé par le notaire, ce dernier transmettra au juge commis un procès-verbal reprenant les dires respectifs des parties ainsi que le projet d'état liquidatif ; le cas échéant, le greffe invitera les parties non représentées à constituer avocat, et le juge commis pourra entendre les parties ou leurs représentants et le notaire et tenter une conciliation, ou il fera rapport au tribunal des points de désaccord subsistants, en qualité de juge de la mise en état ;

DIT que le tribunal statuera sur les points de désaccord en application des articles 1374 à 1376 du code de procédure civile ;

ORDONNE, préalablement aux opérations de liquidation et de partage et pour y parvenir, et à défaut d'accord des parties à une vente amiable du bien dans les six mois suivant la signification de la présente décision, la licitation à la barre du tribunal de judiciaire de Versailles, aux enchères publiques par le ministère de Maître Margaret BENITAH que le tribunal commet à cet effet, du bien immobilier situé :

SUR LA COMMUNE DE MONTESSON (78360) 11 rue Félix Philippe :

Une maison d'habitation élevée sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée, composé :

- D'une cuisine, de 2 pièces, et d'un cellier, d'un étage divisé en 7 pièces.
- Grenier au-dessus.
- Cour devant et petit jardin derrière.

Passage aboutissant à la rue Félix Philippe sur une largeur de 91 cm, d'une longueur de 12 m 55 cm puis par un retour d'équerre de 5 m 81 cm.

Le bien immobilier est cadastré section AV n°1017 lieudit 11 rue Felix Philippe pour une superficie de 5a et 86 ca.

Sur la mise à prix de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000 €).

DIT que, à défaut d'enchères sur cette mise à prix, il sera procédé immédiatement à une nouvelle mise en vente sur baisse de mise à prix à concurrence du quart, puis du tiers et à défaut indéfiniment jusqu'à provocation d'enchères et sans formalité ;

DIT que les enchères seront reçues par le juge de l'exécution chargé des saisies immobilières près le tribunal judiciaire de Versailles et que la publicité sera faite par des insertions sommaires dans les journaux suivants :

- UN JOURNAL D'ANNONCES LOCALES
- UN JOURNAL D'ANNONCES REGIONALES
- INTERNET LICITOR

50 affiches de couleur format 1/2 Colombier et 50 affiches à la main en typographie.

COMMET Maître Raphaël GAS, huissier de justice à Versailles à l'effet de procéder aux visites de l'immeuble préalablement à la vente, lesquelles s'effectueront 2 fois deux heures chacune.

ORDONNE l'exécution provisoire de la décision à intervenir,

DIT que les frais de la présente instance seront employés en frais privilégiés de compte-liquidation et partage et feront partie des frais de la vente.

DIT que le présent jugement sera publié au service de la publicité foncière (conservation des hypothèques) compétent aux fins de publicité foncière, en application de l'article 28 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ;

DEBOUTE les *de leur demande de sursis au partage ;*

DEBOUTE les *de leur demande tendant à l'insertion d'une clause d'attribution*

DEBOUTE les *de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile ,*

CONDAMNE les parties aux dépens de la présente instance qui seront employés en frais privilégiés de partage et répartis entre les parties à proportion de leur part ;

ORDONNE l'exécution provisoire du présent jugement ; »

Cette décision de justice a été signifiée à Avocat par RPVA le 10 janvier 2024 et à parties suivant exploits d'huissiers en date du 18 janvier 2024.

Cette décision de justice est devenue définitive ainsi qu'il résulte d'un certificat de non appel délivré par le greffe de la Cour d'Appel de VERSAILLES en date du 9 mars 2023.

Il peut donc être procédé à la vente des immeubles ci-après désignés.

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte d'un acte reçu par Maître COLCONAP, Notaire associé à CHATOU (YVELINES), en date du 27 avril 1984 et du procès-verbal de description établi par Maître Eric LANGLOIS, Commissaire de Justice à MANTES LA JOLIE, en date du 26 janvier 2024 et ci-après reproduit intégralement.

Sur la commune de MONTESSON (YVELINES) 78360, 11 rue Félix Philippe et figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section AV numéro 1017, lieudit « 11 rue Félix Philippe » pour une contenance de 5a et 86ca.

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Désignation du bien suivant acte reçu par Maître COLCONAP, Notaire associé à CHATOU (YVELINES), en date du 27 avril 1984 :

Une maison d'habitation élevée sur terre-plein d'un rez de chaussée composé d'une cuisine, 2 pièces et un cellier, et à l'étage : un étage divisé en 7 pièces
Grenier au-dessus
Cour devant et petit jardin derrière

Passage aboutissant à la Rue Félix Philippe d'une largeur de 91centimètres, d'une longueur de 12 mètres 55 centimètres, puis par un retour d'équerre de 5 mètres 81 centimètres.

Tenant : par devant la Rue Félix Philippe,

Au fond : (mur appartenant à ces derniers) et Monsieur et Madame (mur entre mitoyen)

D'un côté ou représentants (mur et pignons mitoyens) et ou représentants (mur et pignon mitoyens).

D'autre côté Monsieur et Madame

Désignation du bien suivant procès-verbal de description établi par Maître Eric LANGLOIS, Commissaire de Justice à MANTES LA JOLIE, en date du 26 janvier 2024 :

Une maison d'habitation élevée sur 3 niveaux dont l'accès se fait par une circulation menant du portail à la maison et à une cave et un garage, composée :

- Au rez-de-chaussée : entrée avec une porte donnant accès à un escalier menant à la terrasse arrière, une porte à gauche donnant accès à une pièce, une porte à droite donnant accès à une circulation donnant sur W.C., une pièce, la cave et le garage,
- 1^{er} étage : accès à l'étage par un escalier, circulation de face, cuisine et séjour, deux pièces, deux chambres, W.C., une terrasse extérieure donnant accès à une annexe composée d'un studio et une douche/hammam,
- 2^{ème} étage : accès au 2^{ème} étage par un escalier, palier et circulation, 5 chambres, salle de bains avec W.C..

Passage aboutissant à la rue Félix Philippe d'une largeur de 91 cm, d'une longueur de 12 m 55 cm puis par un retour d'équerre de 5 m 81 cm.

Tenant : par devant la rue Félix Philippe

Au fond : mur appartenant aux consorts propriétaire successifs et mur entre mitoyen) sur tout autre propriétaire successif

D'un côté représentants (murs et pignons mitoyens) et ou représentants (murs et pignons mitoyens)

SUR L'URBANISME

En ce qui concerne les servitudes d'urbanisme pouvant intéresser l'immeuble présentement vendu, il a été délivré :

- Par la Direction Départementale de l'Équipement des Yvelines, une note de renseignements d'urbanisme en date à VERSAILLES du 6 Mars 1984, de laquelle il résulte :

Que le terrain est situé dans une Zone d'Intervention Foncière dont la commune de MONTESSON est bénéficiaire du droit de préemption.

Qu'au plan d'occupation des Sols approuvé le 21 Mars 1983, le terrain est situé en zone UA

Qu'il est intéressé par les observations et prescriptions suivantes :

- protection de la nappe d'eau de CROISSY
- la Rue Félix Philippe est prévue élargie à douze mètres.

- Par la Mairie de MONTESSON à la date du 6 Mars 1984, un certificat duquel il ressort :

Que l'immeuble, objet des présentes porte le numéro 11 de la rue Félix Philippe à MONTESSON,

Qu'il n'est pas compris dans un lotissement,

Qu'il n'est pas compris dans une zone de rénovation urbaine ou de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre,

Qu'en application de la loi du 4 Avril 1953, la propriété dont s'agit n'est pas frappée d'un arrêté de péril ni d'une interdiction d'habiter, ni déclarée insalubre,

Qu'elle est comprise dans une zone d'intervention foncière.

Et tel, au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent et se poursuivent et comportent avec toutes ses aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination et tous droits et toutes servitudes pouvant y être attachés et toutes augmentations et améliorations à y survenir, 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

L'immeuble ci-dessus désigné appartient en pleine propriété pour moitié indivise, à :

©AVOVENTES.FR

Pour en avoir fait l'acquisition de :

©AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu par Maître COLCONAP, Notaire associé à CHATOU (YVELINES), en date du 27 avril 1984, publié au deuxième bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES, le 19 juillet 1984 volume 11318 P numéro 14.

DECES DE

Le 27 avril 2007 à NEUILLY SUR SEINE (92200)

©AVOVENTES.FR

LAISSANT POUR HERITIERS :

©AVOVENTES.FR

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE LICITATION

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – 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 8 – 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 9 – 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 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le Tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – 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 n° 65-557 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 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 25 – 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 €)

**Avec faculté de baisse de la mise à prix à concurrence du quart, puis
du tiers et indéfiniment jusqu'à provocation d'enchères et sans
formalités.**

Fait et rédigé à VERSAILLES, le 9 octobre 2024 par Maître Elisa GUEILHERS,
Avocat poursuivant soussigné.

Elisa Gueilhers Avocat

21, rue des États Généraux - 78000 Versailles
Tél. : 01 88 60 37 37 - Toque : 96

Email : contact@gueilhers-avocats.fr

SELARLU d'Avocats au capital de 5.000 euros
RCS Versailles - SIRET 900 531 542 00018