



WALTER & GARANCE
A V O C A T S

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION

PRES LE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE
SUR LICITATION

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

AUDIENCE ADJUDICATION DU MERCREDI 17 JUIN 2026 A 09H30

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience d'adjudication du Tribunal Judiciaire de Versailles siégeant au Palais de Justice, situé 5 Place André Mignot 78000 VERSAILLES en salle B. salle ordinaire des criées, au plus offrant et dernier enchérisseur les immeubles suivants :

GARGENVILLE (YVELINES) 78440 1 rue d'Hanneucourt.

Une maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol total divisée en : bureau, lingerie, buanderie, atelier et pièce, composée de :

- un rez-de-chaussée comprenant : entrée, double salon-séjour avec cheminée, une chambre, cuisine aménagée et équipée, véranda, salle de bains, wc,
- un premier étage comprenant : paier, trois chambres (dont une avec salle d'eau, wc),

Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	lieudit	surface
AM	542	1 rue d'Hanneucourt	00ha 05a 88ca

Et constitution de servitude de passage de réseaux divers sur la parcelle AM 542 au profit des parcelles AM 543 à 545.

VENTE A LA REQUETE DE

LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL VAL DE FRANCE, société coopérative à capital variable, immatriculée au RCS de CHARTRES sous le numéro 400 868 188, dont le siège social se situe 1 rue Daniel Boutet à CHARTRES (28000), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, **ci-après dénommée le « Crédit Agricole »**

Créancier

Ayant pour avocat Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU Elisa GUEILHERS avocats au Barreau de Versailles (78000), y demeurant 21 rue des Etats Généraux.

Et pour avocat plaissant Maître Julien BERBIGIER membre de la SELARL WALTER ET GARANCE avocats au Barreau de Tours, demeurant 1 rue du Pont Volant BP 90406, 37304, JOUE-LES-TOURS

ET EN PRESENCE DE

AVOVENTES

Colicitants

Et ce en exécution d'un jugement rendu le 11 janvier 2024 par le Tribunal judiciaire de Versailles, dont le dispositif est donné ci-après :

« PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant publiquement par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

Condamne solidairement AVOVENTES à verser à la société coopérative à capital variable LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL VAL DE FRANCE la somme de 308.450,21 euros au titre du capital restant dû et des intérêts échus non payés, outre les intérêts de retard au taux contractuel de 1,70% à compter du 8 mars 2022,

Ordonne l'ouverture des opérations de compte, liquidation et partage sur le bien immobilier en indivision de AVOVENTES

*Désigne pour y procéder Maître THIBAUT Vincent, Notaire,
9, quai de l'Arquebuse 78250 MEULAN-EN-YVELINES
01 34 74 00 67
01 34 74 59 00
Vincent.thibault@notaires.fr*

Désigne le président de la première chambre civile du tribunal judiciaire de Versailles ou tout juge de la première chambre civile pour suivre les opérations de partage et faire rapport en cas de difficulté,

Dit qu'en cas d'empêchement du notaire commis il sera procédé à son remplacement par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente,

Ordonne préalablement aux opérations de liquidation et de partage, sur la poursuite de la société coopérative à capital variable LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL VAL DE FRANCE après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, sur le cahier des conditions de vente en vigueur au barreau de Versailles, dressé par Maître Elisa GUEILHERS membre de la SELARLU Elisa GUEILHERS, qu'il soit procédé devant la chambre des criées du Tribunal Judiciaire de Versailles, à la vente sur licitation de l'immeuble suivant :

A GARGENVILLE (78440)

1 rue d'Hanneucourt

Un bien cadastré section AM n°542 pour une contenance de 05a et 88ca,

Sur la mise à prix fixée à la somme de 210.000 euros (deux cent dix mille euros)

Dit qu'à défaut d'enchère sur le montant de cette mise à prix, il sera procédé immédiatement à une nouvelle mise en vente sur une baisse de mise à prix à la somme de 180.000 euros (cent quatre-vingt-mille euros), sans nouvelle publicité,

Fixe les modalités de publicité conformément à l'article 1275 du code de procédure civile,

Dit que la publicité de cette licitation se fera par des insertions sommaires dans les supports publicitaires suivants : le courrier des Yvelines, Toutes les nouvelles, Licitor et sur le site Avoventes.

Dit que le cahier des conditions de vente ne doit comprendre ni clause d'attribution, ni clause de substitution,

Autorise l'avocat désigné pour établir le cahier des conditions de vente à :

-faire établir par tel huissier de justice de son choix, qui pourra ainsi pénétrer dans les lieux, le cas échéant avec le concours de la force publique et d'un serrurier si besoin est, le procès-verbal de description de l'immeuble, et faire effectuer par l'huissier la visite des lieux préalablement à la vente, à raison de deux fois deux heures dans les quinze jours la précédant, lequel huissier pourra recevoir la même assistance, afin de permettre à tout amateur d'être informé de leur nature, de leur consistance et de leurs conditions d'occupation exactes,

-recourir à un expert ou technicien, dans les mêmes conditions d'accès aux lieux, pour qu'il soit procédé à l'établissement des diagnostics exigés par la loi ou la réglementation en matière notamment de plomb, amiante, insectes xylophages et termites, performances

énergétiques, gaz, risques naturels ou technologiques, et que soit établi l'état des surfaces au regard de la loi Carrez ;

Condamne in solidum AVOVENTES

à payer à la société coopérative à capital variable la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL VAL DE FRANCE la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne les parties aux dépens, qui seront employés en frais privilégiés de partage et pourront être recouvrés au profit de Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU Elisa GUEILHERS conformément à l'article 699 du code de procédure civile,

Constate l'exécution provisoire du présent jugement,

Renvoie l'affaire à l'audience de mise en état du 23 avril 2024 à 9h30 pour retrait du rôle sauf observations contraires des parties ».

Décision devenue définitive en suite d'une Ordonnance d'incident rendue par la Cour d'appel de Versailles le 6 mars 2025, dont le dispositif est donné ci-après :

« PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement par une ordonnance rendue contradictoire, après débats en audience publiques,

LE CONSEILLER DE LA MISE EN ETAT

Prononce la nullité de la déclaration d'appel reçue le 11 avril 2024, enregistrée le 12 avril 2024 par Me Francis TAGNE en qualité d'avocat de AVOVENTES

Rejette toute autre demande ;

Condamne AVOVENTES *aux dépens de la présente procédure d'incident » »*

DESIGNATION DES IMMEUBLES A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente sur licitation à l'audience d'adjudication du Tribunal Judiciaire de Versailles des biens immobiliers ci-après indiqués :

Commune de GARGENVILLE (YVELINES) 78440, 1 rue d'Hanneucourt

Une maison à usage d'habitation se composant de la façon suivante :
Rez-de-chaussée :

- Entrée et couloir : avec placard deux portes coulissantes
- Cuisine : cuisine équipée de meubles et rangements haut et bas, d'un évier et d'une table de cuisson, présence d'une porte-fenêtre donnant sur la véranda
- Salon séjour : deux portes-fenêtres sur châssis PVC équipée d'un double vitrage, une cheminée de feu de bois à foyer ouvert
- WC : cuvette wc en faïence avec réservoir dorsal
- Salle de bains : une baignoire, deux vasques posées sur un meuble, fenêtre,
- Première chambre
- Deuxième chambre
- Véranda châssis aluminium coulissants avec double vitrage et couverture en polycarbonate

Etage :

- Palier
- Troisième chambre et salle de douche équipée d'une douche, une vasque encastrée dans un meuble
- Quatrième chambre
- Cinquième chambre
- WC :cuvette wc en faïence avec réservoir dorsal et un lave mains

Sous-sol (accessible depuis l'intérieur et l'extérieur) :

- Salle de jeux, bureaux
- Buanderie
- Cave
- Pièce centrale
- Chaufferie présence d'une chaudière au gaz de ville de marque VAILLANT et cumulus eau chaude

Jardin : la maison dispose de deux terrasses carrelées et d'un jardin engazonné, le tout est clos. L'ancien accès au garage en sous-sol a été condamné et remplacé par un escalier extérieur.

Selon le certificat de superficie la surface totale est de 170,84m²

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	542	1 rue d'Hanneucourt	00ha 05a 88ca

Et constitution de servitude de passage de réseaux divers sur la parcelle AM 542 au profit des parcelles AM 543 à 545.

Occupation : la maison est occupée par [redacted] et ses enfants.

Observations :

Il est précisé que le titre de propriété des colicitants contient la clause suivante :



WALTER & GARANCE
A V O C A T S

« Observation étant ici faite qu'il a été indiqué dans le titre de propriété des précédents vendeurs ce qui suit :

Etant ici précisé que :

-le premier étage a été aménagé par le précédent propriétaire avant 1993,

-le garage a été construit en 1998 en vertu, savoir :

D'un permis de construire n°78.267.98.21025 du 2 septembre 1998, étant ici précisé que le certificat de conformité n'a pas été obtenu.

Précision étant ici faite que le notaire soussigné a sollicité de la mairie de GARGENVILLE la copie du permis de construire initial de la maison mais que la mairie a répondu ne pas pouvoir donner suite à cette demande sans l'information de la date de l'arrêté et du nom du demandeur.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR ou le notaire soussigné ».

Le titre de propriété comporte également constitution de servitude suivante :

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE

SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX DIVERS

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage de réseaux divers.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds servant

AVOVENTES

Désignation :

A GARGENVILLE (YVELINES) 78440 1 Rue d'Hanneucourt,

Une maison à usage d'habitation élevée sur sous-sol total divisé en : bureau, lingerie, buanderie, atelier et pièce, composée de :

- un rez-de-chaussée comprenant : entrée, double salon-séjour avec cheminée, une chambre, cuisine aménagée et équipée, véranda, salle de bains, wc,
- un premier étage comprenant : palier, trois chambres (dont une avec salle d'eau), wc,
Jardin

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	542	1 RUE D HANNEUCOURT	00 ha 05 a 88 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.



WALTER & GARANCE
A V O C A T S

Fonds dominant

Propriétaire :

Le fonds dominant appartient à YEME TRANSACTIONS SARL en pleine propriété.

Désignation :

A GARGENVILLE (YVELINES) 78440 1 Rue d'Hanneucourt,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	543	1 RUE D HANNEUCOURT	00 ha 00 a 16 ca
AM	544	RUE D HANNEUCOURT	00 ha 01 a 74 ca

Total surface : 00 ha 01 a 90 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric SCHMIT, notaire à MEULAN EN YVELINES le 22 juin 2007 publié au service de la publicité foncière de MANTES-LA-JOLIE, le 13 juillet 2007 volume 2007P, numéro 3286.

Le fonds dominant appartient à YEME TRANSACTIONS SARL en pleine propriété.

Désignation :

A GARGENVILLE (YVELINES) 78440 1 Rue d'Hanneucourt,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	545	RUE D HANNEUCOURT	00 ha 02 a 14 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric SCHMIT, notaire à MEULAN EN YVELINES le 22 juin 2007 publié au service de la publicité foncière de MANTES-LA-JOLIE, le 13 juillet 2007 volume 2007P, numéro 3286.

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs un droit de passage des réseaux EDF, eau, télécom, et eaux usées.

Ce droit de passage et ce exclusivement sur une bande d'une largeur de 1 mètre et d'une longueur telle que son emprise est figurée au plan ci-joint approuvé par les parties. Elle sera construite aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent et se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Désignation des biens plus amplement décrit dans le procès-verbal de description dressé par Maître Stéphane CLAISE, membre associé de la SELARL HELDT-CLAISE- LE MAREC- LOGER, commissaire de justice à Versailles, le 2 décembre 2025.

→ Les diagnostics immobiliers sont également annexés aux présentes.

Si l'un des diagnostics n'était plus valide au moment de la vente, l'acquéreur en ferait son affaire personnelle.

S'agissant du contrôle d'assainissement le commissaire de justice indique expressément que : « *le contrôle de l'assainissement non collectif étant assuré par la commune du lieu saisi, il convient de contacter le SPANC (service public d'assainissement collectif)* » et communique les coordonnées du service.

Toutefois le titre de propriété des colicitants comporte une clause concernant l'assainissement laquelle stipule :

Assainissement

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. A compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Un courrier du service compétent en date du 10 novembre 2017, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par le service public. **Annexe n°24**

Il en résulte que l'installation est conforme.

Compte tenu du caractère judiciaire de cette vente et des délais imposés, si le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement n'est pas joint au présent cahier des charges et conditions de la vente, c'est qu'il n'a pu être obtenu des services concernés.

Dans cette hypothèse, il est expressément entendu que l'adjudicataire devra en faire son affaire personnelle.

Il est rappelé que l'acquéreur devra faire procéder, à ses frais, aux travaux de mise en conformité sans aucun recours contre le poursuivant ou ses représentants si l'installation se trouvait inexistante ou non conforme.

Le certificat d'urbanisme d'information a été délivré par la Mairie de Gargenville le 12 septembre 2025, au terme duquel il est notamment indiqué que le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé au bénéfice de la CU GPSEO (en application de la délibération du conseil communautaire du 06/02/2020 confirmant le périmètre de DPU préalablement instauré par la commune).

Ledit certificat est annexé aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers appartiennent en pleine propriété indivise

- D'un acte de vente reçu Maître Céline JARROSSAY, notaire à Mantes-La-Jolie, le 19 octobre 2018 publié au Service de la publicité foncière de Mantes-La-Jolie le 8 novembre 2018 volume 2018 P n°4915 et repris pour ordre le 5 février 2019 volume 2019 P n°556 ;
- Et étant précisé l'existence de la communauté de biens entre

en vertu de leur mariage en date du 28 mars 2014 à la mairie de Douala (Cameroun) sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle, et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tout actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

*
* *

Tout les renseignements relatifs à la propriété et toutes les indications qui précèdent sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant et/ou son avocat puisse



WALTER & GARANCE
AVOCATS

être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

En conséquence, ils ne pourront être recherchés à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

CHAPITRE IER - 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.

D'une manière plus générale encore, l'acquéreur devra faire son affaire personnelle de l'état de l'immeuble, à ses risques et périls, sans aucun recours contre qui que ce soit, ni contre le poursuivant, ni contre le rédacteur du présent cahier poursuivant la vente, que l'acquéreur décharge de toute responsabilité quant à l'état de l'immeuble vendu.

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 €.

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

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

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

ARTICLE 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 près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, lequel les transmettra au notaire commis par jugement en date du 11 janvier 2024 pour procéder aux opérations de compte liquidation partage entre les colicitants, à savoir Maître Vincent THIBAUT, notaire, 9 quai de l'Arquebuse 78250 Meulan-en-Yvelines.

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 ÉMOLUMENTS

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 greffé 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 greffé du tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 greffé 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 - IMMEUBLE 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 devrait 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 1er 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.

En l'occurrence, selon le jugement rendu le 11 janvier 2024 par le Tribunal judiciaire de Versailles « *le cahier des conditions de vente ne doit comprendre ni clause d'attribution, ni clause de substitution* ».

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.

En l'occurrence, selon le jugement rendu le 11 janvier 2024 par le Tribunal judiciaire de Versailles « *le cahier des conditions de vente ne doit comprendre ni clause d'attribution, ni clause de substitution* ».



WALTER & GARANCE
AVOCATS

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée au jugement rendu le 11 janvier 2024 susvisé à savoir :
210.000 € (Deux cent dix mille euros)
avec faculté de baisse à défaut d'enchère à la somme de 180.000 € (Cent quatre-vingt mille euros).

FAIT A _____, le
Maître Elisa GUEILHERS