CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL, salle des Criées
siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE-IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à

MAISONS ALFORT (94700) 4 bis rue Girard

Au 4ème étage couloir de gauche, porte au fond du couloir à gauche UN STUDIO.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La BRED BANQUE POPULAIRE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire régie par les articles L.512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de crédit, au capital de 1 893 934 238,40 € dont le siège est sis 18 quai de la Rapée 75604 PARIS CEDEX 12, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 552.091.795, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat :
SELARL MAKOSSO ORHON FERNANDES-BENCHETRIT
Agissant par Maître Harry ORHON
Avocat au Barreau du Val de Marne
15 Boulevard de Strasbourg 94130 NOGENT SUR MARNE Toque PC 31
Téléphone : 01.49.77.10.04

lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

12

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu :

- de la copie exécutoire de l'acte reçu en l'Etude de Maître Dominique BAES, Notaire Associé a VINCENNES (94) en date du 13.05.2015, contenant d'une part vente par ci-après dénommé, du bien immobilier ci-après désigné, sis à MAISONS ALFORT (94) moyennant le prix de 78.000 € et d'autre part prêts par la BRED BANQUE POPULAIRE à le premier d'un montant de 34.850 € au taux de 1.90%, sur une durée de 84 mois, et le second d'un montant de 43.144 € au taux de 2.10% l'an, sur une durée de 180 mois, tous deux destinés à financer l'achat dudit bien immobilier, objet de la présente procédure de saisie immobilière.

- du privilège de prêteur de deniers enregistré et publié le 03.06.2015 volume 2015 V numéro 1183, repris pour ordre le 08.07.2015 2015D6467, renouvelé le 18.01.2023 volume 2023 V n°649. (prêt 34.850 €).

- du privilège de prêteur de deniers enregistré et publié le 03.06.2015 volume 2015 V numéro 1184, repris pour ordre le 08.07.2015 2015 2015D6468 (prêt 43.144 €).

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant acte de la SCP BENHAMOUR SADONE & ASSOCIES, Commissaires de Justice associés à PARIS 11ème arrondissement, en date du 26.03.2024, fait signifier commandement de payer valant saisie à :

©AVOVENTES.FR

Acte remis à l'Etude (la personne présente confirme l'adresse mais refuse de recevoir le pli)

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié,

La somme totale de CINQUANTE DEUX MILLE CINQ CENT QUARANTE SEPT EUROS ET SOIXANTE NEUF CENTIMES (52.547,69 €), arrêtée au 20.12.2023,

Se décomposant comme suit :

1. <u>Du chef du prêt de 34.850 €</u> : La somme de QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE NEUF EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (4.469,33 €), suivant décompte détaillé comme suit :

3e

Décompte pour la période du 05/01/2022 au 20/12/2023

MF (Dossier n° 66942 - décompte n° 23

Engagement n° 00758724135 Prêt Habitat Gar Contrat n° 083-0004570 EUG06290160

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des reglements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues apres opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
05/01/2022	ECHEANCE N° : 0016	446,16		-446,16	0,00				446,16	0,00
05/02/2022	Intérêts du 05/01/2022 au 05/02/2022					1,90	31	0,72	446,16	0,72
05/02/2022	ECHEANCE N° : 0017	446,16		-446,16	0,00				892,32	0,72
05/03/2022	Intérêts du 05/02/2022 au 05/03/2022					1,90	28	1,30	892,32	2,02
05/03/2022	ECHEANCE N° : 0018	446,16		-446,16	0,00				1 338,48	2,02
05/04/2022	Intérêts du 05/03/2022 au 05/04/2022					1,90	31	2,16	1 338,48	4,18
05/04/2022	ECHEANCE N° : 0019	446,16		-446,16	0,00				1 784,64	4,18
05 05 2022	Intérêts du 05/04/2022 au 05/05/2022					1,90	30	2,79	1 784,64	6,97
05 05 2022	ECHEANCE N° : 0020	446,16		-446,16	0,00				2 230,80	6,97
05 06 2022	Intérêts du 05/05/2022 au 05/06/2022					1,90	31	3,60	2 230,80	10,57
05 06 2022	ECHEANCE N° : 0021	446,16		-446,16	0,00				2 676,96	10,57
05 07 2022	Intérêts du 05/06/2022 au 05/07/2022					1,90	30	4,18	2 676,96	14,75
05 07 2022	ECHEANCE N° : 0022	446,16		-446,16	0,00				3 123,12	14,75
05 08 2022	Intérêts du 05/07/2022 au 05/08/2022					1,90	31	5,04	3 123,12	19,79
05 08 2022	ECHEANCE N° : 0023	446,16		-446,16	0,00				3 569,28	19,79
05 09 2022	Intérêts du 05 08 2022 au 05 09 2022					1,90	31	5,76	3 569,28	25,55
05 09 2022	ECHEANCE N° : 0024	446,16		-446,16	0,00				4 015,44	25,55
06 09 2022	Intérêts du 05 09 2022 au 06 09/2022					1,90	1	0,21	4 015,44	25,76
06 09 2022	SOLDE CHARGE DE FRANCHISE	1,52		-1,52	0,00				4 016,96	25,76
06 09 2022	CAPITAL RESTANT DU	1 326,09		-1 326,09	0,00				5 343,05	25,76
14 09 2022	Intérêts du 06 09 2022 au 14 09 2022					1,90	8	2,23	5 343,05	27,99
14 09 2022	ENCAISSEMENT		1 366,67	1 338,68	27,99				4 004,37	0,00
20 12 2023	Intérêts du 14 09 2022 au 20 12 2023					1,90	462	96,30	4 004,37	96,30
	TOTAL	5 343,05	1 366,67							

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :		4 004.37
Intérêts :		96.30
Article 700 :		365.66
Intérêts et frais jusqu'à parfait reglement :		MEMOIRE
TOTAL DU :		4 469.33

2. <u>Du chef du prêt de 43.144 €</u> : la somme de **QUARANTE HUIT MILLE SOIXANTE DIX HUIT EUROS ET TRENTE SIX CENTIMES (48.078,36 €), suivant décompte détaillé comme suit :**

Décompte pour la période du 05/01/2022 au 20/12/2023

MR Dossier n° 66942 - décompte n° 2338

Engagement n° 00558724136 Prêt Habitat Gar Contrat n° 083-0006570 EUG06290161

Devise : EUR
Personnes concernées
ALIA GARY Titulaire

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	Libellé	Débit	Crédit	Principal	Intérêts	Taux	Nombre jours	Intérêts	Principal	Intérêts
05 01 2022	ECHEANCE N° : 0016	84,76		-84,76	0,00				84,76	0,00
05 02 2022	Intérêts du 05/01/2022 au 05/02/2022					2,10	31	0,15	84,76	0,15
05 02 2022	ECHEANCE N° : 0017	84,76		-84,76	0,00				169,52	0,15
05 03 2022	Intérêts du 05/02/2022 au 05/03/2022					2,10	28	0,27	169,52	0,42
05 03 2022	ECHEANCE N° : 0018	84,76		-84,76	0,00				254,28	0,42
05 04 2022	Intérêts du 05/03/2022 au 05/04/2022					2,10	31	0,45	254,28	0,87
05 04 2022	ECHEANCE N° : 0019	84,76		-84,76	0,00				339,04	0,87
05 05 2022	Intérêts du 05/04/2022 au 05/05/2022					2,10	30	0,59	339,04	1,46
05 05 2022	ECHEANCE N° : 0020	84,76		-84,76	0,00				423,80	1,46
05 06 2022	Intérêts du 05/05/2022 au 05/06/2022					2,10	31	0,76	423,80	2,22
05 06 2022	ECHEANCE N° : 0021	84,76		-84,76	0,00				508,56	2,22
05 07 2022	Intérêts du 05/06/2022 au 05/07/2022					2,10	30	0,88	508,56	3,10
05 07 2022	ECHEANCE N° : 0022	84,76		-84,76	0,00				593,32	3,10
05 08 2022	Intérêts du 05/07/2022 au 05/08/2022					2,10	31	1,06	593,32	4,16
05 08 2022	ECHEANCE N° : 0023	84,76		-84,76	0,00				678,08	4,16
05 09 2022	Intérêts du 05/08/2022 au 05/09/2022					2,10	31	1,21	678,08	5,37
05 09 2022	ECHEANCE N° : 0024	84,76		-84,76	0,00				762,84	5,37
06 09 2022	Intérêts du 05/09 2022 au 06 09 2022					2,10	1	0,04	762,84	5,41
06 09 2022	SOLDE CHARGE FRANCHISE	49,57		-49,57	0,00				812,41	5,41
06 09 2022	CAPITAL RESTANT DU	43 059,39		-43 059,39	0,00				43 871,80	5,41
20 12 2023	Intérêts du 06 09 2022 au 20 12 2023					2,10	470	1 186,34	43 871,80	1 191,75
	TOTAL	43 871,80	0,00							

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :		43 871,80
Intérêts :		1 191,75
Indemnité Forfaitaire :		3 014,81
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MÉMOIRE
TOTAL DU :		48 078,36

outre le coût du commandement de payer valant saisie

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 2ème Bureau des Hypothèques de CRETEIL, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 2ème Bureau du service de la publicité foncière de CRETEIL le 15.05.2024 volume 2024 S n°122.

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

JEUDI 19 SEPTEMBRE 2024 A 9 HEURES 30

Par exploit de la SCP BENHAMOUR SADONE & ASSOCIES, Commissaires de Justice associés à PARIS 11ème arrondissement, le 8 juillet 2024.

ge

DESIGNATION

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

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS SAISIS

Dans un ensemble immobilier situé à MAISONS ALFORT (94700) 4 bis rue Girard cadastré section B numéro 67, lieudit 4 bis rue Girard d'une surface de 1a 85ca.

OBSERVATION :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Refonte par tous les copropriétaires :

Acte de Me ROGEZ, Notaire à CHARENTON LE PONT (94) le 29.01.1968 publié au 1er bureau des Hypothèques de CRETEIL le 01.03.1968 volume 7877 n°1488. (28 lots numérotés de 11 à 28)

Observations (état descriptif originel) :

Acte reçu par Maître CROS, Notaire à CHARENTON LE PONT (94), le 25.09.1928, transcrit au 9ème bureau des Hypothèques de la Seine le 11.10.1928 volume 1913 numéro 1868. Ledit acte contenait à la fois règlement de copropriété et « donation partage du terrain »…..

Acte reçu par Me LEFEUVRE Maître MARCELLIER, Notaire à NOGENT SUR MARNE ayant substitué), Notaire à ST MAUR DES FOSSES (94), le 13.07.1949 transcrit au 9ème bureau des Hypothèques de la Seine le 03.08.1949 volume 3297 n°1746, contenant « partage attribution » du solde des parties communes notamment de certaines caves et chambres de bonne aménagées dans le grenier de l'immeuble.

Modificatif à l'état descriptif, aux termes d'un acte reçu par Me WALLUT, Notaire à PARIS, le 06.07.1963 publié au 1er bureau des hypothèques de CRETEIL le 06.09.1963 volume 6003 n°5546.

DÉSIGNATION DES BIENS SAISIS

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

LE LOT NUMERO VINGT (20)

Au 4ème étage (combles), une PIECE au fond du couloir à gauche.

Et les 36/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances et dépendances, tous biens, droits et actions quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Une copie de l'extrait de matrice cadastrale relatif audit bien est annexée aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à
pour les avoir acquis de :

©AVOVENTES.FR

Aux termes d'un acte reçu par Maître BAES, Notaire Associé à VINCENNES (94), le 13.05.2015.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 78.000 €.

Une copie authentique de cet acte a été publiée le 03.06.2015 Sages 9404P01 volume 2015 P n°3002, reprise pour ordre le 08.07.2015 2015D 6466.

****

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

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

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.

12 e

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.
Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

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 AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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.

16C

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe *a* ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe *b* du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

17e

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 1er juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

TRENTE CINQ MILLE EUROS
(35.000,00 €)

Fait à NOGENT SUR MARNE, le.

Par Maître Harry ORHON
Avocat poursuivant.

11e