Aff. : [redacted] / Licitation
N/Réf : 2300166 PBR / MVI / AAJ

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières de Monsieur le Juge de l'exécution du tribunal judiciaire de **Créteil**, sis Place du Créteil – 94000 Créteil séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur.

## SUR LICITATION

## EN UN LOT :

## Au KREMLIN-BICETRE (94270)

## 9 avenue Charles Gide

## UN PAVILLON

comprenant :

au rez-de-chaussée :
une entrée, deux chambres, une salle d'eau, wc, un salon, une cuisine

au 1er étage :
un dégagement, deux chambres, wc

au sous-sol :
une buanderie, une chambre, une cuisine

à l'extérieur :

**GARAGE**

**TERRASSE**

**JARDIN**

**AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

©AVOVENTES.FR

Ayant pour Avocat constitué :

**La SELARL AKPR**
Société d'avocats au Barreau du Val de Marne
Agissant par **Maître Loren Maquin-Joffre**
14 rue Lejemptel – 94300 Vincennes
Tel : +33 (0)1 43 74 74 94
Fax : +33 (0)1 43 74 32 22
E-Mail : maquin@akpr.com
Toque : C 880

Laquelle s'est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de licitation et leurs suites

Et pour avocat plaidant :

**JCD Avocats**
Société d'avocats
**Comparant par Maître Pauline Breuzet-Richard**
Avocat au Barreau de Paris
81 rue de Monceau 75008 Paris
Tel : +33 (0)1 56 59 29 59 – Fax : + 33 (0)1 56 29 29 39
Email : pbreuzet@jcd-avocats.com
Toque C 880

**EN PRESENCE DE :**

©AVOVENTES.FR

**EN EXECUTION :**

- **d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 24 juin 2021 par la 1ère chambre civile – cabinet i du tribunal judiciaire de Créteil** qui :

*« Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre sur le bien sis au Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne), 9 avenue Charles Gide.*

*Désigne pour y procéder, à défaut d'accord des parties sur le choix du notaire Maître Philippe Van Steenlandt, notaire à Vincennes (Val-de-Marne), devant lequel la demanderesse devra produire l'acte authentique de vente du 8 septembre 2004.*

*Commet tout juge de la 1ère chambre pour surveiller ces opérations.*

*Préalablement au partage et pour y parvenir, autorise, à l'issue d'un délai de dix mois à compter de la signification de la présente décision, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie, ou celle-ci dûment appelée, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Créteil, en un seul lot, du bien immobilier sis au Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne), 9 avenue Charles Gide, cadastré section J21, d'une superficie de 4a 27ca, soit une maison d'habitation sur la mise à prix de 500 000 euros, avec des facultés de baisse du quart, puis du tiers, puis de la moitié à défaut d'enchères.*

*Désigne la SCP MOLMY TURPIN, huissier de justice à Villeneuve-Saint-Georges (Val-de-Marne), pour décrire le bien sis au Kremlin Bicêtre (Val-de-Marne), 9 avenue Charles Gide, ainsi que les conditions d'occupation dans un procès-verbal qui sera annexé aux cahier des conditions de vente, et pour faire procéder à la visite dans la quinzaine précédant la vente, selon des modalités arrêtées dans la mesure du possible en accord avec les occupants, et à défaut d'accord pendant une durée de une heure, du lundi au samedi entre 9 heures et 12 heures, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si nécessaire.*

*Autorise ce même huissier à se faire assister de tout professionnel qualité à l'effet de faire dresser tout diagnostic qui s'avèrerait nécessaire.*

*Dit qu'il sera pourvu, en cas d'empêchement de l'huissier commis, à son remplacement sur simple ordonnance rendue sur requête*

*Dit qu'une indemnité d'occupation de 2.200 euros par mois est due par à l'indivision à compter du 1er novembre 2016 et jusqu'au partage ou jusqu' à son départ des lieux*

*Rappelle que le notaire exercera sa mission conformément aux articles 1364 à 1376 du code de procédure civile.*

*Rappelle qu'aux termes de l'article R.444-61 du code de commerce, le notaire doit être, préalablement à la signature de l'acte, intégralement provisionné du montant de ses émoluments, des frais et des débours et qu'à défaut, il ne peut commencer sa mission.*

*Rappelle que le notaire est désigné à titre personnel et qu'en cas d'empêchement d'agir personnellement, son remplacement doit être demandé au juge commis pour surveiller les opérations.*

*Dit qu'en cas de carence des parties, le notaire devra procéder conformément à l'article 841-1 du code civil après sommation de la partie défaillante.*

*Renvoie l'affaire à l'audience du juge commis du 5 avril 2022 à 14h30 pour justification du versement des émoluments du notaire et point sur l'état d'avancement des opérations ordonnées.*

*Invite les parties sous peine de radiation et le notaire à renseigner le juge commis un mois avant cette date sur l'état d'avancement de ces opérations.*

*Rappelle que les copartageants peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable.*

*Condamne à verser à la somme de 2.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.*

*Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage et de licitation et dit qu'ils seront partagés par les copartageants dans la proportion de leurs parts dans l'indivision.*

*Ordonne l'exécution provisoire de la présente décision.*

*Rejette toute autre demande.*

*Fait à Créteil, l'an deux mil vingt-et-un et le vingt-quatre juin*

*La greffière La juge aux affaires familiales. »*

- **d'un arrêt de la cour d'appel rendu le 28 juin 2023 par le Pôle 3 – chambre 1 de la cour d'appel de Paris** qui :

*« Déboute de sa demande tendant à surseoir à la licitation du bien ;*

*Dit n'y avoir lieu d'accorder à un nouveau délai de grâce ;*

*Statuant dans les limites de l'appel,*

*Réforme le chef du jugement en ce qu'il a fixé à la somme de 2.200 € par mois le montant de l'indemnité d'occupation due par à l'indivision à compter du 1er novembre 2016 jusqu'au partage ou jusqu'à son départ des lieux ;*

*Statuant à nouveau de ce chef :*

*Fixe à la somme de 2 000 € le montant de l'indemnité d'occupation due par à l'indivision à compter du 1er novembre 2016 jusqu'au partage ou jusqu'à son départ des lieux ;*

*Confirme pour le surplus le jugement en tous ses chefs dévolus à la cour ;*

*Y ajoutant :*

*Met à la charge de les dépens d'appel ;*

*Condamne à payer à la somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.*

*Le Greffier, Le Président ».*

Ledit arrêt est définitif ainsi qu'il ressort d'un certificat de non-pourvoi délivré le 11 octobre 2023 par le greffe de la cour d'appel de Paris.

- ***d'une ordonnance du magistrat de la première chambre civile du tribunal judiciaire de Créteil, cabinet i, agissant par délégation du Président du tribunal judiciaire de Créteil, rendue le 24 mai 2024,*** *qui :*

  *« Commettons la SCP Blanc-Grassin, commissaire de justice à Créteil (94) avec pour mission d'assurer la description du bien sis au Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne), 9 avenue Charles Gide, ainsi que les conditions d'occupation dans un procès-verbal qui sera annexé au cahier des conditions de vente, et pour faire procéder à la visite dans la quinzaine précédent la vente, selon des modalités arrêtées dans la mesure du possible en accord avec les occupants, et à défaut d'accord pendant une durée de une heure, du lundi au samedi entre 9 heures et 12 heures, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si nécessaire ;*

  *Autorisons ce même huissier à se faire assister de tout professionnel qualité à l'effet de faire dresser tout diagnostic qui s'avèrerait nécessaire ;*

  *Disons qu'il sera pourvu, en cas d'empêchement de l'huissier commis, à son remplacement sur simple ordonnance rendue sur requête.*

  *Fait à notre cabinet, à Créteil, le 24 mai 2024.*

  *Le magistrat de la première chambre civile. »*

## DESIGNATION DES BIENS SAISIS TELLE QU'ELLE RESULTE DU TITRE DE PROPRIETE

**Sur la commune de : Kremlin Bicêtre (Val-de-Marne) (94270) 9 avenue Charles Gide**,

Une maison d'habitation comprenant

Au sous-sol : caves, garage, escalier donnant accès au rez-de-chaussée ;

Au rez-de-chaussée : un séjour, cuisine, toilette, WC, escalier donnant accès à l'étage ;

A l'étage : deux chambres, une salle d'eau, un WC, un palier ;

Les biens et droits immobiliers cadastrés :

- **section J n°21 « lieudit 9 avenue Charles Gide »**
  pour une contenance de 4 ares et 27 centiares.

## DESIGNATION DES BIENS A VENDRE
## suivant le procès-verbal de constat établi le 24 juillet 2024 par la SCP Blanc-Grassin commissaires de justice à Boissy-Saint-Léger :

**UN PAVILLON**
comprenant :

au rez-de-chaussée :
une entrée, deux chambres, une salle d'eau, wc, un salon, une cuisine

au 1er étage :
un dégagement, deux chambres, wc

au sous-sol :
une buanderie, une chambre, une cuisine

à l'extérieur :

**GARAGE**

**TERRASSE**

**JARDIN**

Observations étant ici faites que :

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif établi le 24 juillet 2024 par la SCP Blanc-Grassin, commissaires de justice, sis 22 avenue du Général Leclerc – 94470 Boissy-Saint-Leger, annexé au présent cahier des conditions de vente.

Le commissaire de justice précise que le pavillon est occupé par propriétaire indivis et son fils .

Le fils, seul présent lors de la visite du commissaire de justice, le 24 juillet 2024, n'a pu répondre à aucune interrogation concernant les charges et les impôts.

***

Il ressort du certificat de superficie de la partie privative « loi Carrez » établi le 24 juillet 2024, par LD2i, 15 rue Saint Etienne 94500 Champigny-sur-Marne, missionné par la SCP Blanc-Grassin, commissaires de justice à Boissy-Saint-Leger, que la surface du pavillon serait de **151,22 m²** calculée suivant les dispositions de la loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez et du décret du 23 mai 1997, étant expressément précisé que lesdites dispositions sont inapplicables aux ventes judiciaires à la barre du tribunal, conformément à l'arrêt rendu le 3 octobre 2002 par la 2ème chambre de la Cour de cassation, et qu'en conséquence les renseignements relatifs à la superficie sont donnés à titre simplement indicatif et ne sauraient en quoi que ce soit engager la responsabilité du vendeur ou du rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

***

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

# ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartiennent en indivision à :

©AVOVENTES.FR

Pour les avoir acquis de

©AVOVENTES.FR

- suivant acte notarié établi le 8 septembre 2004 par Maître Marc Kintgen, notaire associé de la SCP dénommée « Marc Kintgen, Marie-Laurence Zarcate et Valérie Ekert, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est au Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne), 18 rue Danton, publié le 8 octobre 20024 volume 2004 P n° 8426.

Lesdits biens appartenaient aux Consorts [redacted] par suite des faits et en vertu des acte suivants :

Originairement ledit bien appartenait en propre à [redacted] savoir :

Le terrain : pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques REGNIER, notaire à Paris, 21 avenue d'Italie, le 13 avril 1951, de :

©AVOVENTES.FR

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trois cent cinquante mille francs (350.000,00 Francs) payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de la Seine le 17 mai 1951 volume 4792 numéro 2767.

Les constructions : pour les avoir faites édifier sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'ouvrier, d'entrepreneur ou autres, conformément à un permis de construire en date du 15 septembre 1951.

La déclaration d'achèvement des travaux a été présentée par [redacted] le 29 septembre 1952.

Le certificat de conformité a été délivré le 12 décembre 1952 par la Mairie du Kremlin-Bicêtre.

Laissant :

Conjoint survivant :

©AVOVENTES.FR

Dans l'ordre des descendants, sauf les droits de l'épouse survivante :

©AVOVENTES.FR

SES DEUX SEULS ENFANTS, issus de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées par un acte de notoriété dressé par le notaire soussigné le 4 août 1995.

Aux termes d'un acte dressé par le notaire soussigné le 3 octobre 1995, le conjoint survivant a déclaré accepter le bénéfice de la donation entre époux sus-énoncée en ce qu'elle porte, conformément à l'article 1094-1 du code civil, sur un tiers en pleine propriété des biens de la succession.

L'attestation de propriété immobilière après ledit décès a été dressée par Maître Marc KINTGEN, notaire associé au Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne) le 4 octobre 1995 et transcrite au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL le 24 octobre 1995 volume 1995 P numéro 6522. Ledit bien a alors été évalué à 1.000.000 Francs.

***

En ce qui concerne l'origine encore plus qu'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.

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

Un procès-verbal de constat établi le 24 juillet 2024 par la SCP Blanc-Grassin, commissaires de justice, sis 22 avenue du Général Leclerc – 94470 Boissy-Saint-Leger est annexé au cahier des conditions de vente.

Et a ledit **Maître Loren Maquin-Joffre** signé avec nous greffier.

# DIAGNOSTICS

La poursuivante annexe au présent cahier des conditions de vente le dossier de diagnostics établi par LD2i, 15 rue Saint Etienne 94500 Champigny-sur-Marne comprenant :

- le certificat de superficie de la partie privative établi le 24 juillet 2024 ;
- le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment établi le 24 juillet 2024 ;
- le rapport de mission de réparage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 24 juillet 2024 ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz établi le 24 juillet 2024 ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité établi le 24 juillet 2024 ;
- le diagnostic de performance énergétique établi le 24 juillet 2024 ;
- l'état des risques et pollutions établi le 24 juillet 2024 ;
- l'état des risques de pollution des sols établi le 24 juillet 2024.

Et a ledit **Maître Loren Maquin-Joffre** signé avec nous greffier.

## URBANISME

La poursuivante annexe également au présent cahier des conditions de vente les renseignements d'urbanisme concernant les biens sis 9 avenue Charles Gide au Kremlin Bicêtre.

Et a ledit **Maître Loren Maquin-Joffre** signé avec nous greffier.

# DOCUMENTS CADASTRAUX

## DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS HORS FORMALITE

- demande de renseignements hors formalité certifié à la date du 9 janvier 2024

## Cahier des conditions de vente en matière de licitation

*Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Modifiée lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019*

### Chapitre Ier : Dispositions générales

#### Article 1er – 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 – État 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 relatées 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 – Préemption, substitution et droits assimilés**

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 : Enchères

### Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance 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 à fournir par l'acquéreur

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 restitué, 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 – Surenchère

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 – Réitération des enchères**

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 propriété**

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 – Désignation du séquestre**

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 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 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 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 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-acquéreurs**

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 postérieures à 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 – Entrée 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 propriété**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des 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 conditions de vente 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, quelle que soit la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## Chapitre V : Clauses spécifiques

### Article 24 – Immeuble en copropriété

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 conditions de vente 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.

***

**Mise à prix :**

**500.000 €**
**(CINQ CENT MILLE EUROS)**
*Avec faculté de baisse du quart, puis du tiers, puis de la moitié en cas d'enchères désertes*

Fait à Vincennes, le

**La SELARL AKPR**
Société d'avocats au Barreau du Val de Marne
Agissant par **Maître Loren Maquin-Joffre**
14 rue Lejemptel – 94300 Vincennes
Tel : +33 (0)1 43 74 74 94
Fax : +33 (0)1 43 74 32 22
E-Mail : maquin@akpr.com
Toque : C 880