Aff. :
N/Réf : 1800078 PBR / MVI / AAJ

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées de Madame ou Monsieur le juge de l'exécution du **tribunal judiciaire de Nanterre**, séant dite ville au Palais de justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

SUR LICITATION

EN UN LOT DE VENTE

Dans un ensemble immobilier sis à :

SAINT-CLOUD
(Hauts-de-Seine)

68 rue Henri Regnault

UN APPARTEMENT

(lot n° 7)
dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée du 2ème bâtiment,
porte gauche sur le palier

comprenant :
un séjour, une cuisine, une salle-de-bains avec WC

UNE CAVE n° 4

(lot n° 16)
dans le bâtiment D, au sous-sol,
1ère porte à droite dans le couloir après les escaliers

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Maître Gilles Pellegrini, demeurant 7-9 place de la Gare - La Varenne Saint Hilaire - CS 60013 - 94214 Saint-Maur des Fossés Cedex, agissant en qualité de mandataire liquidateur de feu

Ayant pour avocat postulant :

Selarl SLRD Avocats
Avocat au barreau des Hauts-de-Seine
Comparant par Maître Séverine Ricateau
95 avenue de Paris - 92320 Châtillon
Tél : 01.46.12.02.90
Toque : 782
E-mail : contact@slrd-avocats.fr

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

Et pour avocat plaidant :

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

EN PRESENCE DE :

2°) Maître Stéphane GORRIAS, ès-qualité de mandataire ad hoc des droits propres de feu

EN EXECUTION :

- **d'un jugement réputé contradictoire rendu en premier ressort le 6 mars 2024 par le pôle famille, 3ème section du tribunal judiciaire de Nanterre qui :**

*«**ORDONNE** l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision portant sur un bien immobilier situé 68 rue Henri Regnault, 92 Saint-Cloud, cadastré section AM n°25, lots n°7 et 16 ;*

***DESIGNE** pour procéder aux opérations de comptes, liquidation et partage Maître Jean-Patrick Bernot, notaire à Suresnes, téléphone 01.45.06.12.48 jean.patrick.bernot@notaires.fr conformément aux dispositions de l'article 1364 du code de procédure civile ;*

***COMMET** tout juge de la troisième section du pôle famille du tribunal judiciaire de Nanterre pour surveiller les opérations et faire rapport en cas de difficultés ;*

***DIT** qu'en cas d'empêchement du notaire et du juge commis, il sera pourvu à leur remplacement par ordonnance présidentielle rendue à la requête de la partie la plus diligente ;*

***DIT** que le notaire désigné devra saisir dans les meilleurs délais le juge commis à tout moment de toutes difficultés faisant obstacle à sa mission ;*

***DIT** que les parties ou leur conseil pourront saisir directement le juge commis en cas de retard de manque de diligence ou de difficulté particulière dans le déroulement des opérations.*

*Au préalable, **ORDONNE** qu'à la requête de Maître Gilles Pellegrini, il sera procédé à la vente sur licitation, à la barre du tribunal judiciaire de Nanterre, en UN SEUL LOT, par le ministère de la SELARL SLRD Avocats, comparant par Maître Séverine Ricateau, avocat au Barreau des Hauts de Seine, 95 avenue de Paris, 92320 Châtillon, du bien immobilier sis à Saint Cloud (92), 68 rue Henri Regnault, cadastré section AM n°25, à savoir les lots n°7 et n°16 selon le règlement de copropriété, sur une mise à prix de **80.000 € avec faculté de baisse du tiers puis de la moitié à défaut d'enchères** ;*

***FIXE** comme ci-après les modalités de la publicité : la publicité prévue aux articles R 322-21 et suivants du code des procédures civiles d'exécution paraîtra, dans une édition du journal **Les Affiches Parisiennes**, dans une édition du journal **Le Parisien Ile de France** et du journal **Les Echos**, et sera complétée par une insertion sur les le site Internet licitor.com ;*

DESIGNE *la SCP Vénézia, commissaires de justice, 130 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine, concernant les biens sis à Saint-Cloud, afin :*

- *d'une part de procéder à la description du bien, décrire les conditions d'occupation et dresser un procès-verbal qui sera annexé au cahier des conditions de vente avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut, de deux témoins majeurs conformément à l'article L142-1 du code des procédures civiles d'exécution ;*

- *d'autre part, pour organiser la visite destinée aux amateurs dans la quinzaine précédent l'adjudication, avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique ou, à défaut, de deux témoins majeurs conformément à l'article L142-1 du code des procédures civiles d'exécution.*

DIT *qu'en cas d'empêchement tout autre commissaire de justice compétent territorialement pourra la remplacer ;*

ORDONNE *aux coïndivisaires de débarrasser le bien de tout effet personnel ainsi que les meubles meublants les garnissant ;*

DIT *qu'à défaut, le coïndivisaire le plus diligent pourra déposer les biens restant dans un garde meuble de son choix et que les frais de dépôt seront à la charge de l'indivision ;*

DIT *que les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions, frais d'expert de diagnostics seront inclus en frais privilégiés de vente.*

ORDONNE *l'emploi des dépens y compris les coûts du procès-verbal de description, des visites, des impressions des affiches, des publicités et des frais de l'expert en frais privilégiés de vente ;*

DIT *que l'exécution provisoire est de droit ;*

La présente décision a été signée par Madame Cécile Baudot, Première Vice-Présidente adjointe et par Madame Soumaya Boughalad, greffier.

Le greffier *Le Président ».*

Ledit jugement est définitif ainsi qu'il ressort d'un certificat de non-appel délivré, le 6 mars 2024, par le greffe de la cour d'appel de Versailles.

DESIGNATION de l'immeuble telle qu'elle résulte du titre de propriété :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à **Saint-Cloud (Hauts-de-Seine), 92210, 68 rue Henri Regnault**, cadastrés section AM n° 25, lieudit « 68 rue Henri Regnault » pour une contenance de 5 ares 7 centiares.

***

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant un règlement de copropriété établis le 18 février 1983 par Maître Chargelegue, notaire à Saint-Cloud (92) publiés le 18 mars 1983 volume 4522 n° 10 au 1er bureau des hypothèques de Vanves modifiés les :

- 27 mars 2018 par acte établi par Maître Chargelegue, notaire à Saint-Cloud (92), publié le 18 avril 2018 volume 2018 n° 2868 au 1er bureau du service de la publicité foncière de Vanves ;
- 27 mars 2018 par acte établi par Maître Chargelegue, notaire à Saint-Cloud (92), publié le 24 avril 2018 volume 2018 n° 3051 au 1er bureau du service de la publicité foncière de Vanves.

***

DESIGNATION DES LOTS tels qu'ils résultent du titre de propriété :

LOT N° 7 :

Dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, porte gauche sur le palier, **UN LOGEMENT** comprenant : une entrée, une pièce, une cuisine, une salle-de-bains avec water-closets ;

*Et les **66/1.089èmes** de la propriété du sol et des parties communes générales ;*
(auparavant 66/1.000èmes)

LOT n° 16 :

Dans le bâtiment D, au sous-sol, première porte à droite dans le couloir, **CAVE** numéro 4

*Et les **3/1.089èmes** de la propriété du sol et des parties communes générales ;*
(auparavant 3/1.000èmes)

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

UN APPARTEMENT : (lot n° 7)

Dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée du 2ème bâtiment,
porte gauche sur le palier, comprenant :

- un séjour, une cuisine, une salle-de-bains avec WC

UNE CAVE n° 4 : (lot n° 16)

Dans le bâtiment D, au sous-sol,
1ère porte à droite dans le couloir après les escaliers

Observations étant ici faites que :

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal de description établi le 24 septembre 2024 par la SCP Vénézia, commissaires de justice associés, 130 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine, annexé au présent cahier des conditions de vente.

***

La résidence sise 68 rue Henri Regnault à Saint-Cloud (92210) est composée de trois bâtiments.

L'appartement objet de la présente vente, situé au rez-de-chaussée du 2ème bâtiment est en bon état.

La copropriété est équipée d'un portail sur rue. Une batterie de boîtes aux lettres se situe à droite, jusqu'après le portail.

Ledit appartement est occupé par laquelle a prétendu dans un premier temps être la sœur de coïndivisaire, puis dans un deuxième temps sa cousine, pour au final indiquer n'avoir aucun lien de parenté avec cette dernière.

Elle ne possède pas de bail ainsi qu'en atteste le commissaire de justice dans un courrier en date du 9 décembre 2024, lequel courrier est annexé au cahier des conditions de vente.

La taxe foncière est d'un montant d'environ 345 €

***

Il ressort du certificat de superficie de la partie privative « loi Carrez » établi le 24 septembre 2024 par Ouest Diagnostics, 2 rue Maurice Berteaux 78711 Mantes la Ville, missionné par la SCP Vénézia, commissaires de justice associés, 130 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine, que la surface de l'appartement **(lot n°7)** serait de **21,17 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 :

- suivant un acte de vente établi le 12 avril 2011 par Maître Christian Bories, notaire à Saint-Cloud (92), publié le 15 avril 2011 volume 2011 P n° 3179 au 1er bureau du service de la publicité foncière de Vanves moyennant le prix de 121.000 €.

***

Lesdits biens appartenaient à :

- suivant un acte de vente établi le 24 mars 1994 par Maître Jean-Pierre Nicolas, notaire à Garches (92), publié le 14 avril 1994 volume 1994 P n° 2319 au 1er bureau du service de la publicité foncière de Vanves moyennant le prix de 255.000 Francs (1.672.690,35 €).

Lesdits biens appartenaient à :

***

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 DESCRIPTION
+
Lettre de l'Etude Vénézia en date du 9 décembre 2024

- le procès-verbal de description établi le 24 septembre 2024 par la SCP Vénézia, commissaires de justice associés, 130 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine ;

- la lettre de la SCP Vénézia, commissaires de justice associés, en date du 9 décembre 2024 ;

sont annexés au cahier des conditions de vente.

Et ladite **Maître Séverine Ricateau** a signé avec nous greffier.

DIAGNOSTICS

Le poursuivant annexe au présent cahier des conditions de vente le dossier de diagnostics établi par Ouest Diagnostics, 2 rue Maurice Berteaux 78711 Mantes la Ville comprenant :

- le certificat de superficie de la partie privative loi Carrez établi le 24 septembre 2024 ;
- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 24 septembre 2024
- le constat de risque d'exposition au plomb CREP établi le 24 septembre 2024 ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz établi le 24 septembre 2024 ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité établi le 24 septembre 2024 ;
- le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment établi le 24 septembre 2024 ;
- l'état des risques établi le 24 septembre 2024 ;
- l'état des nuisances sonores aériennes établi le 24 septembre 2024 ;
- l'état des risques et pollutions des sols (ERPS) établi le 24 septembre 2024 ;
- le diagnostic de performance énergétique établi le 24 septembre 2024.

Et ladite **Maître Séverine Ricateau** a signé avec nous greffier.

URBANISME

Le poursuivant annexe également au présent cahier des conditions de vente les renseignements d'urbanisme établis le 14 juin 2024 par la Direction des Services Techniques, Direction de l'Urbanisme de la ville de Saint-Cloud concernant les biens sis à Saint-Cloud (92210), 68 rue Henri Regnault.

Et ladite **Maître Séverine Ricateau** a signé avec nous greffier.

Règlement de copropriété et modificatifs

Le poursuivant annexe également au présent cahier des conditions de vente :

- un état descriptif de division contenant un règlement de copropriété établis le 18 février 1983 par Maître Chargelegue, notaire à Saint-Cloud (92) publiés le 18 mars 1983 volume 4522 n° 10 au 1er bureau des hypothèques de Vanves ;

- un modificatif établi le 27 mars 2018 par Maître Chargelegue, notaire à Saint-Cloud (92), publié le 18 avril 2018 volume 2018 n° 2868 au 1er bureau du service de la publicité foncière de Vanves ;

- un modificatif établi le 27 mars 2018 par Maître Chargelegue, notaire à Saint-Cloud (92), publié le 24 avril 2018 volume 2018 n° 3051 au 1er bureau du service de la publicité foncière de Vanves.

Et ladite **Maître Séverine Ricateau** a signé avec nous greffier.

Documents cadastraux

Le poursuivant annexe également au présent cahier des conditions de vente à savoir :

- le relevé de propriété ;
- l'extrait cadastral modèle 1.

Et ladite **Maître Séverine Ricateau** a signé avec nous greffier.

Demande de renseignements hors formalité

Le poursuivant annexe également au présent cahier des conditions de vente à savoir :

- la demande de renseignements hors formalité certifié à la date du 7 mai 2024.

Et ladite **Maître Séverine Ricateau** a signé avec nous greffier.

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 :

80.000 €
(QUATRE VINGT MILLE EUROS)
avec faculté de baisse du tiers
puis de la moitié à défaut d'enchères

Fait à Châtillon le

Selarl SLRD Avocats
Avocat au barreau des Hauts-de-Seine
Comparant par Maître Séverine Ricateau
95 avenue de Paris - 92320 Châtillon
Tél : 01.46.12.02.90
Toque : 782
E-mail : contact@slrd-avocats.fr