

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du Tribunal judiciaire de CRETEIL, situé rue Pasteur Vallery Radot – 94011 CRETEIL au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

### **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**AU PERREUX-SUR-MARNE (94170)**

**103 avenue Pierre Brossolette – 1 allée de l'Alma**

### **EN UN LOT**

**UN LOCAL COMMERCIAL DE BAR-TABAC-RESTAURANT**  
au rez-de-chaussée, comprenant une cuisine, une remise, des sanitaires et une cave en sous-sol

### **UN APPARTEMENT**

au 1<sup>er</sup> étage comprenant un séjour, une cuisine, une première chambre avec salle-de-bains attenante, une deuxième chambre.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

**La société JSA, société d'exercice libéral à responsabilité limitée, prise en la personne de Maître Jim Sohm**, mandataire judiciaire, dont le siège social est situé 18 rue Georges Clémenceau 78000 Versailles, et dont l'établissement secondaire est situé 42 ter boulevard Rabelais 94100 Saint-Maur-Des-Fossés, **agissant en qualité de mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de**

©AVOVENTES.FR

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de la **SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI**, Société d'avocats, **comparant par Maître Laurine Salomoni** Avocate au Barreau du Val-de-Marne - 2 bis rue des 2 Communes – 94300 Vincennes - Tel. : +33 (0)1 47 88 26 92 - Toque : PC 333 - E-Mail : [ls@fricaudet-larroumet.com](mailto:ls@fricaudet-larroumet.com)

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

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu d'un jugement contentieux rendu par la 3<sup>ème</sup> chambre du tribunal judiciaire de Créteil (RG n°21/04812) le 10 décembre 2021 et de la copie exécutoire d'un jugement rectificatif rendu par la 3<sup>ème</sup> chambre du tribunal judiciaire de Créteil (RG n°22/00350) le 21 janvier 2022, lesdits jugements ayant été signifiés à partie suivant exploit d'huissier en date du 18 février 2022, jugements définitifs ainsi qu'en attestent les certificats de non-appel respectivement en date du 16 septembre 2024 et du 25 mai 2023.

A fait notifier commandement à :

# © AVOVENTES.FR

D'avoir immédiatement à payer à la requérante à l'acte, entre les mains du commissaire de justice ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'avocat constitué, sus dénommé et domicilié la somme de :

Montant principal :	450.000,00 €
Article 700 du code de procédure civile :	2.000,00 €
Intérêts au taux légal sur 450.000 € du 23/06/2021 au 22/06/2024 et sur 2.000 € du 10/12/2021 au 22/06/2024 majoré de 5 points du 19/05/2022 au 22/06/2024 et capitalisés à partir du 23/06/2022 :	5.536,25 €
Intérêts au taux légal majoré de 5 points sur 459.393,78 € du 23/06/2022 au 22/06/2023 et capitalisés à partir du 23/06/2023 :	29.196,32 €
Intérêts au taux légal majoré de 5 points sur 488.708,64 € du 23/06/2023 au 22/06/2024 et capitalisés à partir du 24/12/2024 :	46.677,69 €
Intérêts au taux légal majoré de 5 points Sur 535.575,84 € du 24/06/2024 au 25/09/2024	13.752,08 €
Intérêts postérieurs au taux légal majoré de 5 points capitalisables le 23 juin de chaque année :	mémoire

Frais (dépens et expertise) :

mémoire

**TOTAL provisoirement arrêté au 25 septembre 2024 : 47.162,34 €  
(Cinq cent quarante-sept mille cent soixante-deux euros et trente-quatre centimes)**

Plus le coût du commandement, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais le tout en deniers ou quittances valables.

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 de payer valant saisie immobilière dont s'agit serait publié au **2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Créteil** pour valoir à l'égard des tiers, 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 R 321-3 du code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au **2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Créteil le 12 novembre 2024 sous les références 9404P02 S00239.**

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et du titre de propriété.

### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE SAISI DANS LEQUEL SE TROUVENT LES LOTS SAISIS :

Sur la commune de **Perreux-sur-Marne (94170)**, dans un immeuble situé **103 avenue Pierre Brossolette – 1 allée de l'Alma**, les biens et droits immobiliers cadastrés :

↳ Section AM n°115, pour une contenance de 2 ares 62 centiares, savoir les lots n°2, 3, 4, 6 et 12 du règlement de copropriété.

\*\*\*

### DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL SE SITUENT LES LOTS SAISIS telle qu'elle résulte du titre de propriété du 15 octobre 2007 :

AU PERREUX-SUR-MARNE (VAL DE MARNE), 94170 13, avenue Pierre Brossolette,

Initialement, lesdits biens étaient désignés comme suit :

UNE PROPRIETE comprenant :

- Au rez-de-chaussée : Une boutique composée d'une salle de comptoir, une salle de billard, une cuisine, une petite chambre.  
Cave sous la maisons.  
Cour avec water-closets et dépendances.  
Attenante à la salle de billard, une petite boutique sise avenue Pierre Brossolette.
- Au premier étage : Une salle de billard, deux chambres à coucher, un cabinet de toilette, une chambre, une cuisine, auxquels ont accès par l'escalier commun de la maison.
- Au deuxième étage : Trois petits logements de deux pièces et cuisine.

**PRECISION étant ici faite qu'à la suite de différents travaux d'aménagements intérieurs, la désignation de la propriété ci-dessus est actuellement la suivante :**

UNE PROPRIETE comprenant :

Au sous-sol :  
Une cave

Au rez-de-chaussée :

Une grande salle de bar, une cuisine, une réserve à tabac, derrière une cour, et un local commercial à usage de bureaux.

Au premier étage :

- Un appartement de trois pièces, salle de bains et une petite pièce.
- Un appartement de deux pièces.

Au deuxième étage :

- Un appartement comprenant séjour avec coin cuisine, une chambre, salle d'eau avec WC.
- Un appartement comprenant une entrée, salle d'eau avec WC, séjour avec coin cuisine.
- Un appartement comprenant séjour avec coin cuisine, salle d'eau avec WC, une chambre.

Un hangar.

\*\*\*

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété reçu par Maître Benoît Masselot, notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Benoît Masselot, Thierry Simon, Notaires" notaire à Bagnolet (93006), le 5 juin 2008 publié au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Créteil le 31 juillet 2008 volume 2008P n°5042.

\*\*\*

#### **DESIGNATION DES LOTS OBJET DE LA SAISIE :**

##### **Lot n° 2 :**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un LOCAL COMMERCIAL.

*Avec les 102/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.*

*Et les 655/1000èmes des parties communes particulières du bâtiment.*

##### **Lot n°3 :**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée et au sous-sol, un LOCAL COMMERCIAL.

*Avec les 176/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.*

*Et les 235/1000èmes des parties communes particulières du bâtiment.*

##### **Lot n°4 :**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un APPARTEMENT composé d'une entrée, une cuisine, une réserve, un débarras.

*Avec les 81/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.*

*Et les 108/1000èmes des parties communes particulières du bâtiment.*

**Lot n°6 :**

Dans le bâtiment B, au premier étage, un APPARTEMENT composé d'une salle de séjour, trois chambres, salle de bains – water-closet.

*Avec les 145/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.*

*Et les 1932/1000èmes des parties communes particulières du bâtiment.*

**Lot n°12 :**

Dans le bâtiment D, un LOCAL à usage de sanitaires, comprenant trois water-closets et lavabos.

*Avec les 19/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.*

*Et les 1000/1000èmes des parties communes particulières du bâtiment.*

**DESIGNATION DES BIENS A VENDRE SELON LE PROCES-VERBAL DESCRIPTIF ETABLI LE 27 NOVEMBRE 2024 :**

**Il semblerait que les lots 2, 3, 4 et 12 aient été réunis.**

✓ **Le commerce de bar tabac-restaurant (lots 2, 3, 4 et 12)**

- Salle de restauration avec banquettes en cuir comprenant un comptoir avec espace tabac avec des étagères, un radiateur de chauffage central, puis un second côté salle de restaurant.
- Sanitaires comprenant un lave-main avec un robinet mitigeur, un WC, un urinoir.
- Cuisine comprenant une porte avec un rideau de fer qui donne sur la cour intérieure de l'immeuble et une fenêtre avec vitres opacifiées donnant également sur la cour intérieure.
- Un couloir.
- Sanitaires comprenant un ballon d'eau chaude et une fenêtre opacifiée.
- Une remise comprenant des étagères et une fenêtre condamnée avec pavés de verre.
- Une trappe au niveau du bar du restaurant donnant accès à la cave en sous-sol.

**Le bar tabac est inexploité et abandonné.**

✓ **Appartement premier étage (lot n°6), porte face, composé :**

- d'un séjour comprenant une double fenêtre dont les boiseries sont anciennes, d'un interphone, d'un radiateur de chauffage central et d'un tableau de disjoncteur, Présence de ombreuses infiltrations avec moisissures
- Une chambre, comprenant un radiateur de chauffage central, une double fenêtre dont les boiseries sont très anciennes avec des volets  
Présence d'infiltrations sur les murs
- Salle de bain attenante, comprenant une baignoire avec robinetterie, un lavabo avec colonne, une cuvette WC, une fenêtre à carreau
- Une cuisine, comprenant un radiateur de chauffage central, une double fenêtre dont les boiseries sont anciennes, avec des barreaux extérieurs et des volets en bois.
- Une chambre, comprenant un radiateur de chauffage central, une ancienne cheminée fermée, une double fenêtre dont les boiseries sont très anciennes, équipée de volets extérieurs en bois.

**L'appartement est inoccupé.**

Le commissaire de justice relève que le local commercial et l'appartement du 1<sup>er</sup> étage se trouvent dans un état de vétusté.

\*\*\*

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

\*\*\*

**Observations étant ici faites que :**

Ledit bien a fait l'objet d'un procès-verbal de description dressé, le 27 novembre 2024 par Maître Elisabeth Fitoussi, commissaires de justice associée de l'Etude Orajuris Fitoussi Cabaret CDJ IDF, annexé au présent cahier des conditions de vente.

\*\*\*

Il ressort du certificat de superficie de la partie privative « Loi Carrez », établi le 18 janvier 2024 par le cabinet Paillard, missionnée par Maître Elisabeth Fitoussi, commissaires de justice associée au sein de l'Etude Orajuris Fitoussi Cabaret CDJ IDF, que **la surface du local commercial (lots n°2, 3, 4 et 12) serait de 119,35 m<sup>2</sup> et la surface habitable de l'appartement (lot n°6) serait de 49,16 m<sup>2</sup>** calculées 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 2<sup>ème</sup> 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 et droits immobiliers appartiennent à

La ©AVOVENTES.FR

Pour les avoir acquis de :

©AVOVENTES.FR

- ↓ En vertu d'un acte de vente notarié reçu le 15 octobre 2007 par Maître Benoît Masselot, notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Benoît Masselot, Thierry Simon, Notaires » Notaires à Bagnolet (93006), publié au 2<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de Créteil le 27 décembre 2007 volume 2007P n°9141 moyennant le prix de 650.000 €.

\*\*\*

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 antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

## **Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière**

*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 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 – Modalités 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 – 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 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.

#### **Article 5 – Prémption et droits assimilés**

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 : Enchères**

##### **Article 8 – Réception des enchères**

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'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 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

##### **Article 10 – 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 11 – 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 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 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 13 – Désignation du séquestre**

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 forcée**

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 des articles 1347 et suivants du code civil.

#### **Article 16 – 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, 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-acquéreurs**

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 postérieures à la vente**

### **Article 19 – Délivrance 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 – Entrée 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 ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 propriété**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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 passée 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<sup>o</sup> du code civil.

## **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier 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.

### **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 spécifiques**

### **Article 27 – Immeubles en copropriété**

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 à prix**

En conséquence, les immeubles ci-dessus désignés et décrits, seront mis en vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilière près le Tribunal Judiciaire de Créteil,

**En un lot d'enchères,**

**Sur la MISE A PRIX de :**  
**DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS**  
**(250.000 €)**

Ainsi fait et dressé par

**La Sarl Fricaudet Larroumet Salomini comparant par Maître Laurine Salomini**  
avocat poursuivant, Avocats au Barreau du Val-de-Marne.

A Créteil, le