

CORNET VINCENT SEGUREL

Références :

Dossier 312762 - CER / SOD

© AVOVENTES.FR

Cahier des conditions de vente

Le 28 janvier 2022

JUGE DE L'EXECUTION
PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Déposé le (**A COMPLETER**) 2022

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de BOBIGNY, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

**A SAINT DENIS (93200)
38, rue du Docteur Poiré**

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI), société anonyme au capital de 124.821.566 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 26/28 rue de Madrid - 75008 PARIS, représentée par son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

Créancière inscrite en vertu d'une inscription au titre d'une hypothèque conventionnelle, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 3 juillet 2012, sous les références 9304P02 2012V3397,

Créancière inscrite en vertu d'une inscription au titre d'un privilège de prêteur de deniers, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 3 juillet 2012, sous les références 9304P02 2012V3398,

Créancière inscrite en vertu d'une inscription au titre d'un privilège du vendeur, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, sous les références 9304P02 2012V3399.

AYANT POUR AVOCAT POSTULANT :

La SCP WUILQUE - BOSQUÉ - TAOUIL - BARANIACK - DEWINNE, (**Maître Elise BARANIACK**), Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, y demeurant

2, place de la République - 93623 AULNAY-SOUS-BOIS, Tel. : 01.48.66.75.00,
Fax : 01.48.69.71.47, Palais : PB173,

AYANT POUR AVOCAT PLAIDANT :

La SELARL d'Avocats Interbarreaux (Paris-Nantes-Rennes-Lille-Bordeaux-Lyon) C.V.S. (CORNET - VINCENT - SÉGUREL), (**Maître Cécile ROUQUETTE-TÉROUANNE**), y demeurant 251, boulevard Pereire - 75017 PARIS ; Tél. 01.40.73.73.40 ; Fax 01.40.73.73.30 ; Palais : P98,

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

1. Par acte authentique du 14 juin 2012 assorti de la formule exécutoire, la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI), aux droits de qui se trouve la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), a consenti à [REDACTED] un prêt pour financer l'acquisition d'un bien sis dans un ensemble immobilier sis 38, rue du Docteur Poiré - 93200 SAINT DENIS.

En garantie de ce prêt, le CIFD bénéficie d'une inscription au titre d'une hypothèque conventionnelle, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 3 juillet 2012, sous les références 9304P02 2012V3397, d'une inscription au titre d'un privilège de prêteur de deniers, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 3 juillet 2012, sous les références 9304P02 2012V3398 ; et d'une inscription au titre d'un privilège du vendeur, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, sous les références 9304P02 2012V3399.

2. Le 1er mai 2017 a été opéré la fusion par voie d'absorption de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI) par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD) et la dissolution de plein droit, sans liquidation de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI). (Pièces n°3 et 4)

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD) vient donc aujourd'hui aux droits de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI).

3. [REDACTED] ont cessé de régler les échéances du prêt susvisé.

Par courriers recommandés avec avis de réception du 1^{er} août 2018, la société CIFD a adressé à [REDACTED] une mise en demeure d'avoir à régler sous huit jours les échéances impayées à défaut de quoi la banque se prévaudrait de la déchéance du terme du prêt.

Ils n'ont pas déféré à cette mise en demeure dans le délai indiqué.

Par courriers recommandés avec avis de réception du 4 mars 2019, le CIFD a prononcé la déchéance du terme du prêt.

Les causes du commandement n'ont cependant jamais été réglées.

Ce commandement est en cours de publication auprès du Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, déposé le 14 janvier 2022 sous les références D02047, n° d'archivage S00016.

Par exploits de la SELARL ALLIANCE JURIS, Huissier de justice à VERSAILLES, en date du 31 janvier 2022, le créancier poursuivant a fait délivrer à

une assignation à comparaître à l'audience
d'orientation du :

MARDI 1^{er} MARS 2022 A 9 HEURES 30

A l'audience et par-devant Monsieur le Juge de l'exécution
près le Tribunal judiciaire de BOBIGNY,
siégeant au Palais de Justice de ladite ville – Salle n°1
173 avenue Paul Vaillant-Couturier
93000 BOBIGNY

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le
12 janvier 2022 par Maître Yann NOBLESSE, Huissiers de justice à BOBIGNY,
dont copie est donnée ci-après.

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

**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS
IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

LA VENTE INTERVIENDRA EN LOT

**Sur des biens et droits immobilier sis 38, rue du Docteur Poiré -
93200 SAINT DENIS**

Cadastré Section BP n°40, d'une contenance 00ha 00a 75ca

Une maison élevée sur caves et comprenant en outre :

Rez-de-chaussée : entrée, cuisine, coin repas, bureau, salon,

Premier étage divisé en deux chambres, salle de bains, water-closets,

**Deuxième étage divisé en deux chambres, salle de bains, water-
closets.**

OBSERVATION

Le bien saisi n'est pas soumis au statut de la copropriété.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à
pour les avoir acquis de la
, par acte du 14 juin 2012 reçu par Me ALEXANDRE, Notaire à
JOINVILLE-LE-PONT, publié au Service de publicité foncière de BOBIGNY 1, le
22 juin 2012, sous les références 9304P02 2012P3719.

SITUATION HYPOTHECAIRE DE L'IMMEUBLE MIS EN VENTE

Selon les renseignements fournis par Monsieur le Directeur du Service de la
publicité foncière de BOBIGNY 1 dans ses états hypothécaires certifiés au 16
juillet 2021, le commandement de payer valant saisie étant en cours de
publication, l'immeuble présentement mis en vente est grevé des inscriptions
suivantes :

- Une inscription au titre d'une hypothèque conventionnelle, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 3 juillet 2012, sous les références 9304P02 2012V3397, au bénéfice du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), créancier poursuivant,
- Une inscription au titre d'un privilège de prêteur de deniers, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, le 3 juillet 2012, sous les références 9304P02 2012V3398, au bénéfice du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), créancier poursuivant,
- Une inscription au titre d'un privilège du vendeur, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, sous les références 9304P02 2012V3399, au bénéfice du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), créancier poursuivant,
- Une inscription au titre d'une hypothèque légale, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, sous les références 9304P02 2019V5493, au bénéfice du TRESOR PUBLIC de CONFLANS SAINT HONORINE,
- Une inscription au titre d'une hypothèque judiciaire provisoire, publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, sous les références 9304P02 2019V5493, devenue définitive et publiée au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, sous les références 9304P02 2021V196, au bénéfice du TRESOR PUBLIC - Pôle de recouvrement spécialisé des YVELINES,
- Une inscription au titre d'une hypothèque légale, en cours de publication au Service de la publicité foncière de BOBIGNY 1, sous les références provisoires 9304P01 V03625, au bénéfice du TRESOR PUBLIC - Pôle de recouvrement spécialisé des YVELINES.

MISE A PRIX

La Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, créancier poursuivant, fixe la mise à prix des biens désignés ci-dessus en vue de leur vente aux enchères publiques à l'une des audiences de Monsieur le Juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de BOBIGNY à la somme de :

**Sur une mise à prix de
CENT HUIT MILLE EUROS (108.000 €), outre les frais**

URBANISME

Un certificat d'urbanisme concernant les biens présentement mis en vente délivré par la Mairie de SAINT DENIS est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des indications portées aux documents présentement annexés ainsi que, d'une manière générale, des règles d'urbanisme applicables, et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats ou contre son propre Avocat, ni diminution de prix.

OCCUPATION

Il ressort du procès-verbal de description dressé le 12 janvier 2022 par Maître Yann NOBLESSE, Huissiers de justice à BOBIGNY, qu'il existe un bail sous seing privé de colocation en date du 2 juin 2021, pour une durée de 3 ans et avec un loyer mensuel de 1700 €. La provision pour charge n'est pas précisée. Le bail est annexé au procès-verbal descriptif.

L'acquéreur fera son affaire personnelle des conditions d'occupation des biens présentement mis en vente, et ce à ses frais, risques et périls, sans aucun recours contre le créancier poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats, ni contre son propre Avocat, ni diminution de prix.

EXPERTISES PREALABLES A LA VENTE

1. Sur la superficie

Si l'immeuble mis en vente relève des dispositions de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et du Décret n° 97-532 du 12 mai 1997, un relevé de la surface habitable sera établi et annexé au présent cahier des conditions de vente.

Le bien mis en vente n'ont pas fait l'objet d'un certificat de surface.

2. Sur l'amiante

Si l'immeuble mis en vente a fait l'objet d'un permis de construire antérieur au 1^{er} juillet 1997, conformément aux dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la Santé Publique et du Décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, il sera dressé un état mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence, de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, qui sera ultérieurement annexé par un dire au présent cahier des conditions de vente.

Le bien mis en vente a fait l'objet d'un diagnostic relatif à la présence ou l'absence d'amiante, établi par la société AC2L DIAGNOSTICS, le 12 janvier 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

3. Sur le plomb

Aux termes de l'article L. 1334-5 du Code de la Santé Publique :

« Un constat de risque d'exposition au plomb présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Est annexée à ce constat une notice d'information dont le contenu est précisé par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction ».

Aux termes de l'article L. 1334-6 du Code de la Santé Publique :

« Le constat mentionné à l'article L. 1334-5 est produit, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Le bien mis en vente a fait l'objet d'un diagnostic relatif aux risques d'exposition au plomb établi par la société AC2L DIAGNOSTICS, le 12 janvier 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

4. Sur la présence ou l'absence de parasite

Si cela s'avère utile, compte tenu des constructions ou des informations fournies par la Mairie de la Commune du lieu de l'immeuble, il sera établi un état parasitaire.

Aucun diagnostic relatif aux risques de présence de parasites n'a été dressé.

5. Sur le diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et du Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006 :

Un diagnostic performance énergétique a été dressé par la société AC2L DIAGNOSTICS, le 12 janvier 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

6. Sur l'état de l'installation intérieure Gaz et électricité

Conformément aux dispositions des articles L. 271-6, R. 271-1 à R. 271-4 et R. 134-6 à R. 134-9 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977 et à l'article 17 de la Loi n° 2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 un état gaz et électricité doit être dressé en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation.

Un diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz a été dressé par la société AC2L DIAGNOSTICS, le 12 janvier 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Un diagnostic relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité a été dressé par la société AC2L DIAGNOSTICS, le 12 janvier 2022, lequel est annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve le jour de l'adjudication et fera son affaire personnelle des renseignements fournis par les documents annexés au présent cahier des conditions de vente, et ce à ses frais, risques et périls, sans pouvoir prétendre à diminution de prix et aucun recours contre le poursuivant, les vendeurs, leurs Avocats, ou son propre Avocat, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, présence d'insectes xylophages ou autres vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de Justice.

En tout état de cause, l'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la présence de termites et d'insectes xylophages, champignons lignivores, de plomb accessible ou d'amiante et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant, des vendeurs, leurs Avocats ou son propre Avocat, sans pouvoir prétendre à diminution de prix.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes, ou documents desquels ils ont été puisés.

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

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous les titres établissant la propriété du bien immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

Article 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier

poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

Article 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

Article 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

Article 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

Article 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

Article 9 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre de la Caisse des Adjudications, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 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 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

Article 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

Article 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains de la Caisse des Adjudications pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

Article 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

Article 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

Article 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITE 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-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES **A LA VENTE**

Article 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

Article 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- 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 PROPRIETE

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 en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

Article 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

Article 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

Article 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

Article 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

Article 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

Article 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit **CENT HUIT MILLE EUROS (108.000 €)**

* *
*

Fait à **AULNAY SOUS BOIS** le (**A COMPLETER**) 2022, en 17 pages,

Par l'Avocat poursuivant soussigné,

Par Maître Elise BARANIACK, Avocat au Barreau de la SEINE SAINT DENIS.

LISTE DES PIECES JOINTES

Relevé hypothécaire certifié du 18 janvier 2022

Commandement de payer valant saisie-immobilière

Assignation à l'audience d'orientation

Matrice cadastrale

Courrier mairie

Réponse de la Mairie : Dossier de permis de construire, attestation des services d'hygiène

Certificat d'urbanisme

Procès-verbal descriptif du 12 janvier 2022 et ses annexes :

- Dossier Technique comprenant :

- o DPE
- o Diagnostics électricité
- o Diagnostic gaz
- o Diagnostic amiante
- o Diagnostic plomb
- o ERP