

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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 ROSNY-SOUS-BOIS (93110 - Seine-Saint-Denis) Carré Plaisance, 1 rue Missak Manouchian, bâtiment B, au rez-de-chaussée, un appartement de 4 pièces principales avec la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin, au sous-sol, un emplacement double pour véhicules automobiles.

Aux requêtes, poursuites et diligences du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble « **CARRE PLAISANCE** » sis **190-202 rue du Général Leclerc et 1-3 rue Missak Manouchian - 93110 ROSNY-SOUS-BOIS**, représenté par son Syndic en exercice, le **CABINET CAZALIERES**, Société par Actions Simplifiée au capital social de 44 960 €, identifiée au SIREN sous le numéro 320 407 356 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 12 rue Eugène Flachet - 75017 PARIS, agissant elle-même poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 2 juillet 2025.

Ayant pour avocat la SELARL GRIMAUD - LOUIS - CAPRARO, représentée par Maître Florence LOUIS, Avocat au Barreau de la Seine-Saint-Denis, demeurant 3 rue Charles Auray - 93500 PANTIN, Palais B 217.

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

1^{er} ROB

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par la 5^{ème} Chambre, 3^{ème} Section du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY, le 25 mars 2024, signifié le 17 avril 2024, devenu définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel apposé sur ledit jugement par la Cour d'Appel de PARIS, le 6 octobre 2025.

Garanti par une inscription d'hypothèque légale publiée au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1, le 4 juin 2024 sages 9304P01 volume 2024 V numéro 5987.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SELARL KSR & ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés à PARIS, représentée par Maître Stéphanie ROBILLARD, en date du 5 janvier 2026, fait signifier commandement à :

©AVOVENTES.FR

Observation étant ici faite que la copie dudit commandement a été déposée en l'Etude du Commissaire de Justice conformément aux dispositions de l'article 656 du CPC.

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant 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 **DOUZE MILLE SOIXANTE CINQ EUROS ONZE CENTIMES (12 065,11 €)** sauf mémoire, selon décompte arrêté au 19 décembre 2025, se décomposant comme suit :

2^e xôc

En vertu du jugement rendu le 25 mars 2024 par la 5^{ème} Chambre - 3^{ème} Section du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY

Créance : à la date du : 17/08/2022 - Dû : 3 837,13 € (Intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 17 août 2022)

Créance : à la date du : 29/08/2023 - Dû : 5 675,95 € (Intérêts légaux sur le surplus à compter de l'assignation)

Créance : à la date du : 25/03/2024 - Dû : 1 200,00 € (Indemnité article 700 du CPC)

Intérêts : du 17/08/2022 au 29/08/2024 - Dû : 299,28 € (sur 3 837,13 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 17/08/2022 au 31/12/2022 : 0,77 %. (11,09 € pour 137 jours)

Du 01/01/2023 au 30/06/2023 : 2,06 %. (39,20 € pour 181 jours)

Du 01/07/2023 au 31/12/2023 : 4,22 %. (81,63 € pour 184 jours)

Du 01/01/2024 au 17/06/2024 : 5,07 %. (90,08 € pour 169 jours)

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 18/06/2024 au 29/08/2024 : 5,07 %. (77,28 € pour 73 jours)

Capitalisation : à la date du : 30/08/2024 - Dû : 0,00 € (Anatocisme)

Intérêts : du 17/08/2022 au 29/08/2024 - Dû : 329,58 € (sur 5 675,95 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 29/08/2023 au 31/12/2023 : 4,22 %. (82,03 € pour 125 jours)

Du 01/01/2024 au 17/06/2024 : 5,07 %. (133,24 € pour 169 jours)

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 18/06/2024 au 29/08/2024 : 5,07 %. (114,31 € pour 73 jours)

Capitalisation : à la date du : 30/08/2024 - Dû : 0,00 € (Anatocisme)

Intérêts : du 17/08/2022 au 29/08/2024 - Dû : 38,34 € (sur 1 200,00 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 25/03/2024 au 17/06/2024 : 5,07 %. (14,17 € pour 85 jours)

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 18/06/2024 au 29/08/2024 : 5,07 %. (24,17 € pour 73 jours)

Capitalisation : à la date du : 30/08/2024 - Dû : 0,00 € (Anatocisme)

Intérêts : du 30/08/2024 au 09/09/2024 - Dû : 12,55 € (sur 4 136,41 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 30/08/2024 au 09/09/2024 : 5,07 %. (12,55 € pour 11 jours)

Intérêts : du 30/08/2024 au 09/09/2024 - Dû : 18,23 € (sur 6 005,53 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 30/08/2024 au 09/09/2024 : 5,07 %. (18,23 € pour 11 jours)

Intérêts : du 30/08/2024 au 09/09/2024 - Dû : 3,76 € (sur 1 238,34 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 30/08/2024 au 09/09/2024 : 5,07 %. (3,76 € pour 11 jours)

Règlement : à la date du 10/09/2024 - Payé : 558,00 €

Intérêts : du 10/09/2024 au 07/10/2024 - Dû : 27,91 € (sur 3 612,95 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 10/09/2024 au 07/10/2024 : 5,07 %. (27,91 € pour 28 jours)

Intérêts : du 10/09/2024 au 07/10/2024 - Dû : 46,39 € (sur 6 005,53 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 10/09/2024 au 07/10/2024 : 5,07 %. (46,39 € pour 28 jours)

Intérêts : du 10/09/2024 au 07/10/2024 - Dû : 9,57 € (sur 1 238,34 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 10/09/2024 au 07/10/2024 : 5,07 %. (9,57 € pour 28 jours)

3^e rôle

Règlement : à la date du 08/10/2024 - Payé : 200,09 €

Intérêts : du 08/10/2024 au 29/08/2025 - Dû : 314,50 € (sur 3 496,73 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 08/10/2024 au 29/08/2025 : 5,07 %. (314,50 € pour 326 jours)

Capitalisation : à la date du : 30/08/2025 - Dû : 0,00 € (Anatocisme)

Intérêts : du 08/10/2024 au 29/08/2025 - Dû : 540,14 € (sur 6 005,53 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 08/10/2024 au 29/08/2025 : 5,07 %. (540,14 € pour 326 jours)

Capitalisation : à la date du : 30/08/2025 - Dû : 0,00 € (Anatocisme)

Intérêts : du 08/10/2024 au 29/08/2025 - Dû : 111,38 € (sur 1 238,34 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 08/10/2024 au 29/08/2025 : 5,07 %. (111,38 € pour 326 jours)

Capitalisation : à la date du : 30/08/2025 - Dû : 0,00 € (Anatocisme)

Intérêts : du 30/08/2025 au 18/12/2025 - Dû : 116,71 € (sur 3 811,23 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 30/08/2025 au 18/12/2025 : 5,07 %. (116,71 € pour 111 jours)

Intérêts : du 30/08/2025 au 18/12/2025 - Dû : 200,45 € (sur 6 545,67 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 30/08/2025 au 18/12/2025 : 5,07 %. (200,45 € pour 111 jours)

Intérêts : du 30/08/2025 au 18/12/2025 - Dû : 41,33 € (sur 1 349,72 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 30/08/2025 au 18/12/2025 : 5,07 %. (41,33 € pour 111 jours)

	DÛ	RÉGLÉ
SOUS-TOTAL (Dont 476,90 € d'intérêts + 1 633,22 € de capitalisation) :	12 823,20 €	758,09 €

TOTAL :	Restant à payer : 12 065,11 €
----------------	-------------------------------

TOTAL sauf mémoire au 19 DECEMBRE 2025 de	12 065.11 €
--	--------------------

Outre les intérêts au taux légal en vigueur continuant à courir à compter du 20 DECEMBRE 2025 jusqu'au parfait règlement, et **outre le coût du présent commandement**

Sans préjudice de tous autres dus, droits, actions, intérêts et frais de mise à exécution, le tout en deniers ou quittances valables.

h'pôb

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de SEINE-SAINT-DENIS, le 9 février 2026 sages 9304P01 volume 2026 S numéro 60.

Par exploit de
Commissaire de Justice à
en date du

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble « CARRE
PLAISANCE » sis 190-202 rue du Général Leclerc et 1-3 rue Missak
Manouchian – 93110 ROSNY-SOUS-BOIS a donné assignation à
son
épouse, d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du
mardi 5 mai 2026 à 9h30 devant le Juge de l'Exécution du Tribunal
Judiciaire de BOBIGNY.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis 194 à 202 rue du Général Leclerc et
rue Missak Manouchian – 93110 ROSNY-SOUS-BOIS,

Cadastré :

- section BL numéro 190 pour une contenance de 16a 06ca
- section BL numéro 192 pour une contenance de 3a 16ca
- section BL numéro 194 pour une contenance de 2a 96ca
- section BL numéro 196 pour une contenance de 2a 96ca
- section BL numéro 198 pour une contenance de 7a 74ca

Total surface : 32a 88ca

Comprenant quatre bâtiments A, B, C et D élevés sur un niveau de
sous-sol, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages et couverts de toitures
terrasses dont certaines comportent des panneaux solaires. Le surplus
est composé d'espaces extérieurs.

5^e robe

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS
IMMOBILIERS MIS EN VENTE

1 rue Missak Manouchian

LE LOT NUMERO VINGT SIX (26) de l'état descriptif de division, savoir :

Un appartement de quatre pièces principales portant le numéro B002, situé au rez-de-chaussée, bâtiment B, tel qu'il figure au plan sous le numéro 26.

Incluse dans ce lot la jouissance exclusive d'une terrasse et d'un jardin en partie sur dalle.

Et les 143/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CENT QUOIXANTE QUATORZE (174) de l'état descriptif de division, savoir :

Un emplacement double pour véhicules automobiles portant les numéros 85 et 86, situé au sous-sol, escaliers A et B tel qu'il figure au plan sous le numéro 174.

Et les 13/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé par Maître Stéphanie ROBILLARD, Commissaire de Justice à PARIS, le 30 janvier 2026, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que la désignation est la suivante : hall d'entrée, salon-cuisine-salle-à-manger, dégagement, trois chambres, salle de bains, toilettes, cabi, salle d'eau.

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

6^e rôle

OBSERVATIONS

I - Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître BRODIN, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS, le 20 novembre 2012, publié au 5^{ème} bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 6 décembre 2012 sages 9304P05 volume 2012 P numéro 4481, suivi d'une attestation rectificative en date du 6 décembre 2012, publiée le 7 décembre 2012 sages 9304P05 volume 2012 P numéro 4498, et d'un acte rectificatif en date du 9 juin 2016, publié le 8 juillet 2016 sages 9304P05 volume 2016 P numéro 2455.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

II - Aux termes de l'acte acquisitif établi par Maître BRODIN, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS, le 11 mars 2013, ci-après relaté, il a été rapporté ce qui suit littéralement :

7^{ème} rôle

BI - Servitudes :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Yann BRODIN, Notaire soussigné, en date du 2 Août 2012, dont une expédition a été publiée au 5^{ème} Bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 28 Août 2012 Volume 2012 P numéro 3417, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« Paragraphe I - Constitution de servitudes de cour commune sur le lot numéro TROIS (Fonds servant) au profit du lot numéro DEUX (fonds dominant) »

« Fonds servant »

« Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : COVEGIM

« Commune : ROSNY SOUS BOIS (93110) LOT NUMERO TROIS

« Désignation cadastrale :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BL	190	Rue du Général Leclerc	00 ha 16 a 06 ca
	BL	192	192 Rue du Général Leclerc	00 ha 03 a 16 ca
	BL	194	196 Rue du Général Leclerc	00 ha 02 a 96 ca
	BL	196	196 Rue du Général Leclerc	00 ha 02 a 96 ca
	BL	198	Rue du Général Leclerc	00 ha 07 a 74 ca

Total surface : 00 ha 32 a 88 ca

« Fonds dominant :

« Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant

« COVEGIM pour les parcelles cadastrées section BL numéros 191, 193, 195, 197, 199, 204 et 209

« SCCV LES COTTAGES DE ROSNY pour les parcelles cadastrées section BL numéros 206 et 208.

« Commune : ROSNY SOUS BOIS (93110) LOT NUMERO DEUX

« Désignation cadastrale :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BL	191	Rue du Général Leclerc	00 ha 10 a 05 ca
	BL	193	192 Rue du Général Leclerc	00 ha 02 a 63 ca
	BL	195	196 Rue du Général Leclerc	00 ha 01 a 99 ca
	BL	197	196 Rue du Général Leclerc	00 ha 02 a 00 ca
	BL	199	Rue du Général Leclerc	00 ha 06 a 34 ca

	BL	204	34 Rue Lavoisier	00 ha 04 a 31 ca
	BL	206	32 Rue Lavoisier	00 ha 01 a 49 ca
	BL	208	32 Rue Lavoisier	00 ha 01 a 50 ca
	BL	209	Rue du Général Leclerc	00 ha 00 a 21 ca

Total surface : 00 ha 30 a 52 ca

8^e robe

« PARAGRAPHE II - Constitution de servitude de cour commune sur le lot numéro DEUX (Fonds servant) au profit du lot numéro TROIS (fonds dominant) »

« Fonds servant »

« Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : COVEGIM

« Commune : ROSNY SOUS BOIS (93110) LOT NUMERO DEUX pour partie

« Désignation cadastrale :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BL	193	192 Rue du Général Leclerc	00 ha 02 a 63 ca
	BL	191	Rue du Général Leclerc	00 ha 10 a 05 ca
	BL	195	196 Rue du Général Leclerc	00 ha 01 a 99 ca
	BL	197	196 Rue du Général Leclerc	00 ha 02 a 00 ca
	BL	199	Rue du Général Leclerc	00 ha 06 a 34 ca

Total surface : 00 ha 23 a 01 ca

« Fonds dominant :

« Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : COVEGIM

« Commune : ROSNY SOUS BOIS (93110) LOT NUMERO TROIS

« Désignation cadastrale :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BL	190	Rue du Général Leclerc	00 ha 16 a 06 ca
	BL	192	192 Rue du Général Leclerc	00 ha 03 a 16 ca
	BL	194	196 Rue du Général Leclerc	00 ha 02 a 96 ca
	BL	196	196 Rue du Général Leclerc	00 ha 02 a 96 ca
	BL	198	Rue du Général Leclerc	00 ha 07 a 74 ca

Total surface : 00 ha 32 a 88 ca

grob

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître Yann BRODIN, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS, le 11 mars 2013.

En la personne de
épouse, parties saisies

son

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à son épouse, susnommés, pour les avoir acquis en état futur d'achèvement, pour le compte de leur communauté, étant mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union

Selon acte reçu par Maître Yann BRODIN, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS, le 11 mars 2013, publié au 5^{ème} bureau des Hypothèques de BOBIGNY, le 4 avril 2013 sages 9304P05 volume 2013 P numéro 1218.

Moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable Taxe à la Valeur Ajoutée incluse de 281 237,62 Euros, contrat en mains, 84 371,29 Euros payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE DE CREDIT MUTUEL NEUILLY PLAISANCE GARE, le surplus, soit 196 866,33 Euros, étant stipulé payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

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

10^e 206

Il est joint en sus du cahier des conditions de la vente, les dires suivants :

- la réponse du CABINET CAZALIERES, Syndic de l'immeuble dont s'agit au questionnaire d'usage,
- copie du règlement de copropriété et état descriptif de division reçu le 20 novembre 2012 par Maître BRODIN, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS.

Ces présents dires seront remis à l'adjudicataire.

M^e zôb

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : 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.

12^e x06

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

13^e robe

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

M^e Rob

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 AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

15^e r0b

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.

16^e rôle

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

17^e x06

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 créancier 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 du créancier 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 créancier 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 1^{er} 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 du créancier 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 :

QUARANTE MILLE EUROS (40 000 €)

Fait et rédigé à PANTIN, le

Par la SELARL GRIMAUD – LOUIS – CAPRARO, représentée par Maître Florence LOUIS, Avocat poursuivant

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois

18^e 2016