

# SAISIE IMMOBILIERE

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CREANCIER POURSUIVANT :

CREDIT LYONNAIS repéré de  
par le CREDIT LOGEMENT  
N° Thierry FROQUET

DEBITEUR SAISI

© AVOVENTES.FR  
R-AVOVENTES-AVOVENTES  
ES.FR-AVOVENTES.FR-AVOV  
OVENTES.FR-AVOVENTES

20001

20001

Adresse des biens vendus :

63 avenue Serge D'Arbaumont  
à l'angle avec la rue Henri Rolin  
91100 CORBEIL - ESSONNES

Dépôt au Greffe :

18 décembre 2005

Mise à Prix :

Trente mille euros  
(30 000 €)

Audience d'orientation :

au Palais des Justice

Audience d'adjudication :

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire des dites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur

### **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

En un seul lot

un appartement avec un emplacement de parking  
situé à CORBEIL-ESSONNES (91100),  
63 avenue Serge Dassault à l'angle avec la rue Henri Matisse,  
correspondant aux lots numéros 3 et 39 du RCP

Aux requête, poursuites et diligences du :

**CREDIT LYONNAIS**, Société Anonyme au capital de 2 037 713 591 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 954 509 741, dont le siège social est 18, rue de la République - 69002 LYON et le siège central à VILLEJUIF Cedex (94811), 20 avenue de Paris, représenté, en vertu d'un pouvoir sous seing privé en date du 12 décembre 2012, par son mandataire le CREDIT LOGEMENT, Société Anonyme, au capital de 1.259.850.270 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° B 302 493 275, dont le siège social est à PARIS (3<sup>ème</sup>), 50 Boulevard de Sébastopol, représenté par son Président du Conseil d'Administration.

Ayant pour Avocat la SCP FLOQUET – GARET – NOACHOVITCH, par le ministère de Maître Thierry FLOQUET

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

### **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

Et en vertu de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte de Maître Caroline DE MASCAREL, notaire de la Société par Actions Simplifiée « Cheuvreux », titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement), 55 Boulevard Haussmann, en date du 29 octobre 2018, contenant vente en cours d'achèvement par la société dénommée SCI

bien situé à CORBEIL-ESSONNES (Essonne), et prêt par le CREDIT LYONNAIS des sommes de 85 615,00 € et 54 800,00 € respectivement garanties par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 15 novembre 2018 – Volume 9104P01 2018 V numéro 5524 et par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au même bureau du service de la publicité foncière le 15 novembre 2018 – Volume 9104P01 2018 V numéro 5523 portant sur le bien vendu et ci-dessous désigné.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Maître Teddy BROUDIC, huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), en date du 12 septembre 2025, fait notifier commandement à :

©AVOVENTES.FR

D'avoir à payer, dans un délai de huit jours, au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié

- **au titre du prêt Solution Projet Immo à Taux Fixe numéro 500693550MW212GH de 85 615 € :**

la somme de **SOIXANTE DIX SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT TROIS EUROS ET ONZE CENTIMES (77 583,11 €)**, arrêtée au 23 juin 2025, se décomposant comme suit :

• principal :	67 222,75 €
• intérêts :	1 243,66 €
• frais :	9 116,70 €

outre les intérêts au taux de 1,84 % sur 67 222,75 € à compter du 23 juin 2025

- **au titre du prêt à taux zéro numéro 500693550MW211GZ de 54 800 € :**

la somme de **CINQUANTE HUIT MILLE SIX CENT QUATRE VINGT TROIS EUROS ET QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES (58 683,96 €)**, arrêtée au 23 juin 2025 et se décomposant de la façon suivante :

• principal :	54 847,96 €
• frais :	3 836,00 €

**Soit une somme totale de CENT TRENTE SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE SEPT EUROS ET SEPT CENTIMES (136 267,07 €)**

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES pour valoir, 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 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 22 octobre 2025 – Volume 9104P01 2025 S numéro 222.

L'assignation à comparaître pour l'audience d'orientation du 04 février 2026 à 09 h 30, a été délivrée à par exploit de Maître Teddy BROUDIC, huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), en date du 12 décembre 2025.

## **DESIGNATION**

La saisie porte sur les biens désignés, comme suit, dans le titre de propriété du saisi :

### **Désignation de l'ensemble immobilier :**

Un ensemble immobilier situé à CORBEIL-ESSONNES (ESSONNE) 91100 Chemin des Hauts Tarterêts, constituant l'îlot 6.1 de la ZAC de la Montagne des Glaises,

Cadastré :

- section AC numéro 661, lieudit « Chemin des Hauts Tarterêts », pour une surface de 00 ha 01 a 87 ca ;
- section AC numéro 663, lieudit « 26 Chemin des Hauts Tarterêts », pour une surface de 00 ha 15 a 45 ca ;
- section AC numéro 669, lieudit « Chemin des Hauts Tarterêts », pour une surface de 00 ha 02 a 44 ca ;
- section AC numéro 670, lieudit « Rue Henri Matisse », pour une surface de 00 ha 00 a 12 ca ;
- section AC numéro 672, lieudit « 22 Chemin des Hauts Tarterêts », pour une surface de 00 ha 20 a 51 ca

Surface totale : 00 ha 40 a 39 ca

Il ici précisé que ces parcelles ont pour origine les divisions ci-après relatées :

**S'agissant de la parcelle cadastrée section AC numéro 663**

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section AC numéro **155** lieudit « 26 chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de vingt-trois ares quarante-et-un centiares dont le surplus restant appartenir au Vendeur est désormais cadastré savoir :

- section AC numéro **664** lieudit « 26 Chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de trente-neuf (39) centiares.
- section AC numéro **665** lieudit « 26 Chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de six (6) ares vingt (20) centiares.
- section AC numéro **666** lieudit « 26 Chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de vingt-quatre (24) centiares.
- section AC numéro **667** lieudit « 26 Chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de soixante-huit (68) centiares.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le géomètre-expert, du Cabinet GEOMETRIC, 91000 EVRY, 5 rue Montespan, le 9 décembre 2015, sous le numéro 2901 X. Ce document d'arpentage a été publié au service de publicité foncière de CORBEIL ESSONNES I le 28 décembre 2015 volume 2015P numéro 9936.

**S'agissant de la parcelle cadastrée section AC numéro 672**

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section AC numéro **154** lieudit « 22 chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de vingt-cinq ares trente-deux centiares dont le surplus restant appartenir au Vendeur est désormais cadastré savoir :

- section AC numéro **673** lieudit « 22 chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de quatre (4) ares vingt-cinq (25) centiares.
- section AC numéro **674** lieudit « 22 chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de treize (13) centiares.
- section AC numéro **675** lieudit « 22 chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de soixante-dix (70) centiares.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le géomètre-expert, du Cabinet GEOMETRIC, 91000 EVRY, 5 rue Montespan, le 9 décembre 2015, sous le numéro 2904 J. Ce document d'arpentage a été publié au service de publicité foncière de CORBEIL ESSONNES I le 19 janvier 2016 volume 2016P numéro 529.

**S'agissant de la parcelle cadastrée section AC numéro 669**

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section AC numéro **626** lieudit « chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de cinquante-deux ares et deux centiares dont le surplus restant appartenir au Vendeur est désormais cadastré savoir :

- section AC numéro 668 lieudit « chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de deux (2) ares quarante-quatre (44) centiares.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Monsieur Nicolas POINTEAU, géomètre-expert, du Cabinet GEOMETRIC, 91000 EVRY, 5 rue Montespan, le 9 décembre 2015, sous le numéro 2902 T. Ce document d'arpentage a été publié au service de publicité foncière de CORBEIL ESSONNES I le 19 janvier 2016 volume 2016P numéro 529.

### **S'agissant de la parcelle cadastrée section AC numéro 670**

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section AC numéro **615** lieudit « Rue Henri Matisse » pour une contenance de soixante-treize centiares dont le surplus restant appartenir au Vendeur est désormais cadastré savoir :

- section AC numéro **671** lieudit « Rue Henri Matisse » pour une contenance de soixante-cinq (65) centiares.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le géomètre-expert, du Cabinet GEOMETRIC, 91000 EVRY, 5 rue Montespan, le 9 décembre 2015, sous le numéro 2903 N. Ce document d'arpentage a été publié au service de publicité foncière de CORBEIL ESSONNES I le 19 janvier 2016 volume 2016P numéro 529.

### **S'agissant de la parcelle cadastrée section AC numéro 661**

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section AC numéro **233** lieudit « Chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de Sept ares soixante-dix centiares, dont le surplus restant appartenir au Vendeur est désormais cadastré savoir :

- section AC numéro **662** lieudit « Chemin des Hauts Tarterêts » pour une contenance de cinq (5) ares quatre-vingt-dix-neuf (99) centiares.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le géomètre-expert, du Cabinet GEOMETRIC, 91000 EVRY, 5 rue Montespan, le 9 décembre 2015, sous le numéro 2900 B. Ce document d'arpentage a été publié au service de publicité foncière de CORBEIL ESSONNES I le 28 décembre 2015 volume 2015P numéro 9936.

L'ensemble immobilier est composé de :

► deux bâtiments, respectivement dénommés A et B,

- le BATIMENT A (commercial 61-62), composé d'un rez-de-chaussée, de trois étages et d'un sous-sol (parking)

- le BATIMENT B (commercial 63-64), composé d'un rez-de-jardin (avec une partie en surplomb), de trois étages, d'un quatrième étage partiel, et d'un sous-sol (parking) donnant en partie rez-de-rue

► le terrain non couvert par les bâtiments A et B ci-dessus décrits et aménagé en emplacements de parking extérieurs, aires de circulations, rampe d'accès (entrée et sortie) avec un portail d'entrée et espaces verts.

**Désignation des biens :**

**LOT NUMERO TROIS (3) :**

Au rez-de-chaussée du bâtiment A, circulation A1,

Un APPARTEMENT portant le numéro commercial 6102 dans le bâtiment commercial 61-62, comprenant :

Entrée, séjour avec coin-cuisine, chambre, salle de bains avec water-closet, et terrasse avec jardinière.

Et les cent cinq / dix mille quatre-vingt-treizièmes (105 / 10 093<sup>èmes</sup>) des parties communes générales.

**LOT NUMERO TRENTE NEUF (39) :**

Au sous-sol du bâtiment A, Aire de circulation A,

Un EMPLACEMENT DE PARKING numéroté 6958.

Et les huit / dix mille quatre-vingt-treizièmes (8 / 10 093<sup>èmes</sup>) des parties communes générales.

**Etant précisé que suite au procès-verbal de cadastre 3161 G en date du 15 février 2022 publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 15 février 2022 – Volume 9104P01 2022 P numéro 4907, l'ensemble immobilier est nouvellement cadastré :**

**- section AC numéro 821, pour une surface de 00 ha 40 a 39 ca**

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Félix FERRUS-SICURANI, notaire à PARIS, le 23 décembre 2015.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 21 janvier 2016 – Volume 9104P01 2016 P numéro 623.

Un acte contenant modificatif audit état descriptif et règlement de copropriété a été reçu par Maître Jean-Jacques SAINZ, Notaire à PARIS, le 25 octobre 2017.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 15 novembre 2017 – Volume 9104P01 2017 P numéro 10059.

Pour ce qui concerne la consistance actuelle du bien, il convient de se reporter au procès-verbal de description qui a été dressé par Maître Louis-Marie LESCHALLIER DE LISLE, huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), le 28 octobre 2025, lequel est ci-après annexé

Ainsi au surplus que ledit bien 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.

Les biens ci-dessus désignés sont inscrits à la matrice cadastrale de la Commune de **CORBEIL-ESSONNES** ainsi qu'il appert d'un extrait de matrice ci-après annexé

## URBANISME

Sont annexés au procès-verbal de description dressé par Maître Louis-Marie LESCHALLIER DE LISLE, huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), le 28 octobre 2025 :

- le certificat d'urbanisme d'information (C.U.a) ;
- le plan de situation ;
- l'extrait cadastral modèle 1 ;
- l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires ;
- l'état des nuisances sonores aériennes - l'état des risques et pollutions

## DIAGNOSTICS

Tout d'abord il convient de préciser :

- que l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante ou de plomb et 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.

Ensuite, il est précisé que sont annexés au procès-verbal de description dressé par Maître Louis-Marie LESCHALLIER DE LISLE, huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), le 28 octobre 2025 :

- le diagnostic de performance énergétique établi par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 03 novembre 2025 ;
- l'attestation de superficie habitable établie par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 28 octobre 2025 ;

## ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens appartiennent à  
pour les avoir acquis en cours d'achèvement suivant acte de Maître  
Caroline DE MASCAREL, notaire de la Société par Actions Simplifiée  
« Cheuvreux », titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à  
PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement), 55 Boulevard Haussmann, en date du 29  
octobre 2018, publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de  
CORBEIL-ESSONNES le 15 novembre 2018 – Volume 9104P01 2018  
P numéro 10003, de :

©AVOVENTES.FR

## SERVITUDES

Lesdits biens sont grevés des servitudes ci-après relatées dans l'acte de  
Maître Caroline DE MASCAREL, notaire de la Société par Actions  
Simplifiée « Cheuvreux », titulaire d'un office notarial dont le siège est  
situé à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement), 55 Boulevard Haussmann, en date  
du 29 octobre 2018, dont un extrait est ci-après reproduit :

### **40. SERVITUDES**

#### **40.1. SERVITUDES EXISTANTES**

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance l'Ensemble Immobilier n'est grevé d'aucune  
autre servitude que celles pouvant résulter :

- de la loi et des règlements en vigueur,
- des prescriptions d'urbanisme,
- de la situation naturelle des lieux,
- de son titre de propriété et des titres de propriété antérieurs,
- des documents organiques de la ZAC,
- de celles relatées à l'état descriptif de division-règlement de copropriété ci-dessus  
énoncé dont l'Acquéreur a reçu une copie préalablement aux présentes, et aux  
documents organiques de la ZAC.

Etant toutefois précisé que les dispositions du Cahier des charges s'éteindront avec la  
suppression de la Zone d'Aménagement Concertée dont dépend les Biens.

#### **40.2. PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX, ET DE SERVITUDE D'ANCRAGE ET D'IMPLANTATION DU COMPTEUR GENERAL D'ALIMENTATION EAU FROIDE AU PROFIT DE L'LOT 6.2**

##### **40.2.1. Exposé**

Le Vendeur déclare avoir pour projet d'acquiescer l'ilot 6.2 de la ZAC de la Montagne des Glaises, contigu à l'ilot 6.1 objet des présentes, afin d'y réaliser une opération de construction pour lequel il est actuellement bénéficiaire d'une promesse de vente consentie par l'Etablissement Grand Paris Aménagement, aménageur de ladite ZAC.

Dans le cadre de la réalisation de l'opération de construction sur cet ilot, le Vendeur envisage de raccorder l'ensemble immobilier à y édifier, à des réseaux situés en tréfonds de l'ilot 6.1. Il s'agira essentiellement des réseaux de gaz, d'eau, d'électricité et de téléphone (fibre) qui nécessitent la constitution d'une servitude de passage.

En outre, le Vendeur envisage d'installer, dans l'emprise de l'ilot 6.1, un compteur général d'alimentation en eau froide de l'ensemble immobilier à édifier dans l'opération de construction de l'ilot 6.2 qui nécessite la constitution d'une servitude d'ancrage et d'implantation.

Toutefois, le Vendeur déclare vouloir différer lesdites constitutions de servitudes jusqu'à la signature de l'acte authentique de l'acquisition de l'ilot 6.2.

Dans cette attente le Vendeur et l'Acquéreur sont convenus de régulariser la présente promesse de constitution de servitudes dans les termes ci-après et dont la réitération aura lieu, à première demande du Vendeur.

##### **40.2.2. Servitude de passage de réseaux**

###### **40.2.2.1. Fonds dominant et fonds servant**

Cette servitude de passage aura pour fonds servant le terrain d'assiette objet des présentes cantonnée à l'emprise matérialisée sous hachures rouges quadrillées sur le plan ci-annexé après mention. Cette emprise se situe à cheval sur une partie des parcelles cadastrées section AC numéros 661, 672 et 663.

Cette servitude aura pour fonds dominant l'ilot 6-2 de la ZAC de la Montagne des Glaises qui sera composé de parcelles à distraire de parcelles de plus grandes contenance actuellement cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	155 pour partie	26 Chemin des Hauts Tarterêts	00ha 00ca 14ca
AC	154 pour partie	22 Chemin des Hauts Tarterêts	00ha 04a 43ca
AC	233 pour partie	Chemin des Hauts Tarterêts	00ha 05a 90ca
AC	223	Chemin des Hauts Tarterêts	00ha 02a 32ca
AC	152	Chemin du Désert	00ha 02a 99ca
AC	622	Rue Henri Matisse	00ha 12a 76ca
AC	383	Chemin du Désert	00ha 05a 78ca
AC	650 pour partie	Chemin du Désert	00ha 01a 51ca
AC	129 pour partie	21 rue Charles Robin	00ha 00a 99ca
AC	130 pour partie	19 rue Charles Robin	00ha 02a 00ca
AC	343 pour partie	Chemin du Désert	00ha 01a 52ca
AC	283 pour partie	15 rue Charles Robin	00ha 02a 19ca
AC	385 pour partie	5 rue Charles Robin	00ha 01a 49ca

###### **40.2.2.2. Conditions d'exercice de la servitude de passage de réseaux à constituer**

Les conditions d'exercice de cette servitude de passage de réseaux seront les suivantes :

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le(s) propriétaire(s) et/ou le syndicat des copropriétaires du fonds servant (lot 6.1) constituera(ont) au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une ou de plusieurs canalisation(s) souterraine(s) des eaux, des courants faibles (téléphonie, fibre...), de gaz, d'électricité, et de manière générale tous types de réseaux de concessionnaires nécessaires à la viabilité de l'ensemble immobilier à édifier sur l'lot 6.2.

Ce droit de passage s'exercera dans l'emprise figurée sous hachures rouges quadrillées au plan demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation et au raccordement de ces réseaux objet de la servitude seront effectués par la @AVOVENTES.FR lors Vendeur et/ou Maître de l'ouvrage de l'ensemble immobilier à édifier sur l'lot 6.2, fonds dominant), à ses frais exclusifs et conformément aux normes alors en vigueur.

A cet effet, l'Acquéreur autorise le Vendeur (en sa qualité de propriétaire et/ou de maître de l'ouvrage de l'ensemble immobilier à édifier sur l'lot 6.2) à pénétrer sur le terrain afin de procéder à la réalisation desdits travaux.

Le Vendeur devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux d'installation de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

Le(s) propriétaire(s) du fonds dominant :

- l'entreliendra(ont) à se(leurs) frais exclusifs, sauf en cas de détérioration apportée du fait du propriétaire du fonds servant ainsi qu'il sera dit ci-après.
- remettre à leurs frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs d'entretien ou de réparations.

Le(s) propriétaire(s) successifs du fonds servant devront :

- laisser le libre accès au propriétaire du fonds dominant ou ses représentants en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction pour toute intervention ou contrôle des réseaux objet de la servitude.
- entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage.
- en cas de détérioration apportée aux passages des réseaux du fait du(des) propriétaire(s) du fonds servant, en effectuer à ses(leurs) seuls frais la réparation sans délai.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Tous frais relatifs à l'acte constituant cette servitude seront à la charge exclusive de la @AVOVENTES.FR. Il s'y oblige.

#### **40.2.3. Servitude d'ancrage et d'implantation du compteur d'eau**

##### **40.2.3.1. Fonds dominant et fonds servant**

Cette servitude d'ancrage et d'implantation aura pour fonds servant le terrain d'assiette objet des présentes cantonnée à l'emprise matérialisée en bleu sur le plan ci-annexé après mention. Cette emprise se situe sur une partie de la parcelle cadastrée section AC numéro 663.

Cette servitude aura le même fonds dominant que la servitude de passage de réseaux : l'lot 6-2 de la ZAC de la Montagne des Glaises qui sera composé de parcelles à distraire de parcelles de plus grandes contenance listées ci-dessus à l'article « *servitude de passage de réseaux – fonds dominant et fonds servant* ».

#### **40.2.3.2. Conditions d'exercice de la servitude de passage d'ancrage et d'implantation à constituer**

Les conditions d'exercice de cette servitude d'ancrage et d'implantation seront les suivantes :

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le(s) propriétaire(s) et/ou le syndicat des copropriétaires du fonds servant (lot 6.1) constituera(ont) au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit d'ancrage et d'implantation du compteur général d'alimentation en eau froide de l'ensemble immobilier à édifier sur l'lot 6.2.

Cette implantation se situera dans l'emprise figurée en bleu au plan demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'ensemble des travaux nécessaires l'installation de ce compteur seront effectués par le(s) Vendeur et/ou Maître de l'ouvrage de l'ensemble immobilier à édifier sur l'lot 6.2, fonds dominant), à ses frais exclusifs et conformément aux normes alors en vigueur.

A cet effet, l'Acquéreur autorise le Vendeur (en sa qualité de propriétaire et/ou de maître de l'ouvrage de l'ensemble immobilier à édifier sur l'lot 6.2) à pénétrer sur le terrain afin de procéder à la réalisation desdits travaux.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant les travaux d'installation de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

Le(s) propriétaire(s) du fonds dominant :

- entretiendra(ont) à se(leurs) frais exclusifs, sauf en cas de détérioration apportée du fait du propriétaire du fonds servant ainsi qu'il sera dit ci-après.
- remettre à leurs frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs d'entretien ou de réparations.

Le(s) propriétaire(s) successifs du fonds servant devront :

- laisser le libre accès au propriétaire du fonds dominant ou ses représentants en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction pour toute intervention ou réfection sur le compteur d'eau objet de la servitude.
- en cas de détérioration apportée au compteur du fait du(des) propriétaire(s) du fonds servant, en effectuer à ses(leurs) seuls frais la réparation sans délai.

Cette servitude sera consentie à titre gratuit.

Tous frais relatifs à l'acte constituant cette servitude seront à la charge exclusive de la partie bénéficiaire.

#### **40.2.4. Pouvoirs**

Par suite, l'Acquéreur donne mandat au Vendeur pour constituer en son nom et pour son compte la servitude de passage de tous types de réseaux de concessionnaires et notamment canalisation(s) souterraine(s) des eaux, courants faibles (téléphonie, fibre...), gaz, électricité, ci-dessus décrite ainsi que la servitude d'ancrage et d'implantation du compteur général d'alimentation en eau froide et pour ce faire, lui donne tout pouvoir afin de signer tout acte de constitution de servitudes dans les termes ci-dessus, et procéder à sa publication au service de la publicité foncière compétent.

Ces deux servitudes pourront être constituées aux termes d'un même acte ou dans deux actes séparés.

A cet effet, l'Acquéreur déclare avoir parfaitement connaissance des conditions de chacune des servitudes ainsi que de leur emprise matérialisées chacune sur le plan établi par le CABINET DE QUENETAIN - IMMO PARTNERS, Géomètre-Expert D.P.L.G., Expert près la Cour d'Appel de Paris, 1 rue Tiphaine, 75015 PARIS, et qui demeure annexé aux présentes après mention,

(Annexe n°12. PLAN DE SERVITUDES A CONSTITUER)

#### **40.2.5. Durée de la promesse de constitution de servitudes**

Cette promesse de constitution de servitudes deviendrait caduque dans le cas où le Vendeur n'acquerrait jamais l'ilot 6.2. En tout état de cause, cette présente promesse est valable DIX (10) ans à compter des présentes.

Dans le cas où l'Acquéreur revendrait le Bien objet des présentes avant l'expiration de ce délai, il s'oblige à faire reprendre cet engagement par ses acquéreurs successifs. A cet effet, la présente promesse devra être relatée dans tout acte constatant la mutation des Biens objet des présentes.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Ces biens appartenait à la société dénommée

AVOVENTES.FR

- les constructions, pour les faire édifier ;
- le terrain, pour l'avoir acquis de la société dénom

AVOVENTES.FR

suivant acte reçu par Maître Jean-Félix FERRUS-SICURANI, notaire à PARIS, le 23 décembre 2015.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 19 janvier 2016 – Volume 2016 P numéro 529.

**SAISIE IMMOBILIERE  
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CHAPITRE 1ER - DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1<sup>ER</sup> – 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.*

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

### **ARTICLE 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 du séquestre désigné, 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 de grande instance 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**

41

### **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.

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 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.

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 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 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<sup>o</sup> du Code civil.

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er 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 :

**TRENTE MILLE EUROS**  
**(30 000 €)**

Fait à EVRY-COURCOURONNES

Le 18 décembre 2025

SCP FLOQUET GARET NOACHOVITCH  
Société d'Avocats Inter-barreaux  
4, boulevard de l'Europe - 91000 EVRY-COURCOURONNES  
Tél. 01 60 79 39 45 - Fax 01 60 79 05 71

