

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

CREDIT FONCIER
DE FRANCE (CFP)

Me

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

AVOVENTES

Adresse des biens vendus :

2d Route d'Arbois
à ORNOY LA RIVIERE (Gironde)

Dépôt au Greffe :

17 mars 2026

Mise à Prix :

Sixante quatre mille euros
(64 000 €)

Audience d'orientation :

06 mai 2026 à 09h30

Audience d'adjudication :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugée 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

une maison d'habitation
située à ORMOY LA RIVIERE (Essonne),
21 Route d'Artondu

Aux requête, poursuites et diligences du :

CREDIT FONCIER DE FRANCE (CFF), Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital de 1 331 400 718,80 € ayant son siège social à PARIS (75013), 182 avenue de France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 029 848, représentée 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 :

1° - de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte de Maître François Xavier KNEPPERT, notaire associé d'une Société Civile Professionnelle dénommée « François-Xavier KNEPPERT et Hervé DUPUY, Notaires Associés », titulaire d'un office notarial dont le siège est à ETAMPES (Essonne), 40 rue Louis Moreau, en date du 23 avril 2010, contenant prêt viager hypothécaire par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Madame AVOVENTES de la somme de 104 720,00 € garantie par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au service de la publicité foncière d'ETAMPES le 22 juin 2010 – Volume 2010 V numéro 1081 portant sur le bien vendu et ci-dessous désigné ;

2° - de la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'EVRY – 3^{ème} Chambre, le 19 décembre 2024, signifié les 19, 25 et 27 février 2025, passé en force de chose jugée et dont le dispositif est ci-dessous reproduit :

PAR CES MOTIFS

Le juge, exerçant sur délégation les fonctions du président du tribunal judiciaire d'Évry, statuant selon la procédure accélérée au fond, par décision réputée contradictoire rendue après débats en audience publique par mise à disposition au greffe,

DESIGNE en qualité de mandataire successoral **PANAMJ** (association nationale des avocats exerçant un mandat judiciaire), dont le siège social est situé 296 avenue de Nantes - 86 000 Poitiers, avec faculté de délégation, avec pour mission de :

*Gérer et administrer à titre provisoire, à l'actif comme au passif, la succession de feu **AVOVENTES** décédé le 1er avril 2018 à Étampes (91) et, pour ce faire, représenter en tant que de besoin l'indivision successorale, afin d'assurer l'apurement des dettes et la réception des recettes,

*Se faire remettre tous documents, effets et pièces nécessaires à cette gestion et administration provisoire et à la représentation de l'indivision successorale dans le cadre de cette mission,

*Représenter l'indivision successorale dans toute action dirigée par ou contre elle,

*Faire dresser toutes attestations de propriété immobilières prévues par le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 pour faire constater les transmissions de propriété des biens et droits immobiliers appartenant en tout ou partie à la personne décédée, et intervenir auxdits actes pour y faire toutes déclarations, évaluations et affirmations nécessaires,

*Faire toutes déclarations et affirmations requises, certifier tous états de mobilier et de passif, faire toutes évaluations d'immeubles et de biens mobiliers, produire tous titres et pièces, renoncer à toutes créances, faire toute demande de paiement différé ou fractionné, constituer à cet effet toutes garanties, payer tous droits, en retirer quittances ainsi que tous certificats de paiement de droits, demander toute restitution éventuelle, faire toutes pétitions et demandes en remise de pénalités, à cet effet signer tous registres, formules,

*demander tous éléments nécessaires à la déclaration de succession à de qui de droit concernant toute assurance-vie souscrite par la personne décédée, et le cas échéant, en demander le versement, et agir auprès de toutes compagnies d'assurances.

et plus particulièrement :

-Vendre le bien immobilier ayant appartenu à **AVOVENTES**

AVOVENTES et situé à Ormoy la Rivière (Essonne) 21 Route d'Artondu sur un terrain cadastré section AB n°307 et AB n°392 respectivement pour 7 a 58 ca et 4 a 07 ca.

-Mandater le notaire qui aura reçu l'acte de vente afin qu'il procède, sur le prix de vente, au paiement des créanciers inscrits.

FIXE un délai de 18 mois à compter de l'avis de consignation au mandataire successoral pour l'accomplissement de sa mission ;

DIT que le mandataire successoral déposera son rapport sur l'exécution de sa mission en double exemplaire original au greffe du tribunal judiciaire d'Evry à l'issue de l'accomplissement de sa mission ou à l'issue du délai de 18 mois, sauf prorogation de ce délai dûment sollicité en temps utile ;

FIXE à la somme de **mille-cinq-cents euros (1 500 €)** la provision à valoir sur la rémunération du mandataire successoral à la charge de la succession ;

DIT que, conformément à l'article 813-3 du code civil, la présente décision de nomination d'un administrateur successoral sera enregistrée et publiée ;

DIT les dépens seront à la charge de la succession ;

DÉBOUTE les parties du surplus de leurs demandes ;

RAPPELLE que le présent jugement est exécutoire de droit à titre provisoire dans les conditions prévues aux articles 514-1 à 514-6.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Maître Thierry SIXDENIER, commissaire de justice à POITIERS (86000), en date du 04 décembre 2025, fait notifier commandement à :

- l'ANAMJ (association nationale des avocats exerçant un mandat judiciaire), dont le siège social est situé 296 avenue de Nantes – 86000 POITIERS, es qualité de mandataire successoral de :

AVOVENTES

Laquelle, comme relaté ci-dessus, a été désignée par jugement rendu par le Président du Tribunal Judiciaire d'EVRY - 3^{ème} Chambre en date du 19 décembre 2024

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

la somme de **DEUX CENT TRENTE SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS ET VINGT CINQ CENTIMES (237 779,25 €)**, arrêtée au 25 novembre 2025, se décomposant comme suit :

- Principal : 207 089,63 €
- Intérêts : 30 689,62 €

outre les intérêts au taux légal sur 207 089,63 € à compter du 26 novembre 2025

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 1^{er} 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 conterant 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 bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 16 janvier 2026 – sages 9104P01 volume 2026 S numéro 7.

L'assignation à comparaître pour l'audience d'orientation du 06 mai 2026 à 09 h 30, a été délivrée à l'ANAMJ (association nationale des avocats exerçant un mandat judiciaire), es qualité de mandataire successoral de AVOVENTES par exploit de Maître Joanna IBARBOURE, commissaire de justice à POITIERS (86000), en date du 11 mars 2026.

DESIGNATION

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

Sur la commune de ORMOY LA RIVIERE (Essonne), 21 Route d'Artondu

Une MAISON D'HABITATION élevée sur sous-sol, comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, grand séjour, chambre, salle de bains ;
- au premier étage mansardé : deux chambres, water-closets

Grande terrasse en façade

Terrain autour

Cadastré sous les références suivantes :

- section AB numéro 307, lieudit « Lendreville », pour une contenance de 07 ares 58 centiares ;
- section AB numéro 392, lieudit « 21 Route d'Artondu », pour une contenance de 04 ares 07 centiares

Contenance totale de 11 ares 65 centiares

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 16 janvier 2026, 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 **ORMOY LA RIVIERE** 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, commissaire de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), le 16 janvier 2026 :

- certificat d'urbanisme d'information ;
- plan de situation ;
- extrait cadastral modèle 1 ;
- états des risques et pollutions – états des nuisances sonores aériennes ;
- états des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires

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 16 janvier 2026 :

- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti établi par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 16 janvier 2026 ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité établi par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 16 janvier 2026 ;
- le diagnostic de performance énergétique établi par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 20 janvier 2026 ;
- l'attestation de superficie habitable établie par GEXALLIANCE, géomètres experts, le 16 janvier 2026

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens appartenait à AVOVENTES

AVOVENTES

par suite

des faits suivants :

1°) acquisition faite au cours de la communauté ayant existé entre AVOVENTES

AVOVENTES

suivant acte reçu par Maître Pierre KNEPPERT, notaire à CHALO SAINT MARS, le 24 juillet 1972.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau du service de la publicité foncière d'ETAMPES les 12 et 25 septembre 1972 – Volume 3795 numéro 7 ;

2°) pour les avoir recueillis dans la succession de son mari.

AVOVENTES

AVOVENTES

aux termes d'un acte de changement de régime matrimonial reçu par Maître François-Xavier KNEPPERT, notaire à ETAMPES, le 14 janvier 1992, homologué par le Tribunal de Grande Instance d'EVRY en date du 24 avril 1992 et mentionné en marge de son acte de mariage le 05 août 1992, décédé à ORLEANS (Loiret), 14 avenue de l'Hôpital, le 11 juin 2003.

AVOVENTES étant attributaire de la communauté en toute propriété en vertu du contrat de mariage reçu par Maître KNEPPERT, notaire susnommé, en date du 14 janvier 1992 et notamment aux termes dudit acte de changement de régime matrimonial il a été mentionné qu'en cas de dissolution de la communauté par le décès de l'un des époux, tous les biens meubles et immeubles qui composaient la communauté appartiendraient en pleine propriété au survivant, sans que les héritiers de l'époux prédécédé puissent effectuer la reprise des apports et capitaux tombés dans la communauté du chef de leur auteur, comme le permettrait l'article 1525 alinéa 2 du Code Civil.

La transmission par décès des droits réels immobiliers a été d'autre part constatée en un acte d'attestation notariée dressé par Maître François-Xavier KNEPPERT, notaire, en date du 23 avril 2010.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière d'ETAMPES le 17 juin 2010 – Volume 2010 P numéro 2610.

SERVITUDES

Dans l'acte de Maître Pierre KNEPPERT, notaire à CHALO SAINT MARS, en date du 24 juillet 1972, figure un paragraphe intitulé "Servitudes Publiques" ci-après reproduit :

" B. - Servitudes Publiques :

- " Le terrain est soumis aux servitudes ci-après
- " découlant du plan visé au tableau A,
- " Protection générale des sites et paysages,
- " Le terrain est soumis aux servitudes ci-après
- " non inscrites à un plan ou en l'absence d'un tel plan,
- " Départementale 49 prévu à dix-sept mètres d'emprise
- " et dix mètres de zone de non aedificandi de chaque côté
- " Observations :
- " Un arrêté d'alignement doit être demandé à Monsieur
- " L'Ingénieur T.P.E. chargé de la subdivision d'Etampes
- " sous contrôle de Monsieur le Maire d'Ormoiy la Rivière,
- " Ledit terrain est constructible à condition que le
- " ou les bâtiments projetés,
- " - satisfassent à l'alignement et aux règles de
- " construction indiqués au tableau A,
- " - tiennent compte éventuellement des servitudes
- " inscrites au tableau B,
- " - soient desservis par des équipements publics
- " suffisants existants ou dont la collectivité publique
- " envisage la création ou l'extension,
- " La taxe locale d'équipement est exigible dans la
- " commune intéressée,
- " Ce certificat est valable six mois,
- " Le cinq juillet mil neuf cent soixante-douze,
- " Pour le Directeur de l'Equipeement et par délégation
- " le Chef de la Subidivion urbanisme réglementaire,
- " -(signé)-
- " Lequel certificat d'urbanisme est demeuré ci-joint
- " et annexé après mention.

- Servitudes d'utilité publique et contraintes :

AC2 : Sites inscrits et classés

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ces biens appartenait à AVOVENTES

AVOVENTES ainsi qu'il est relaté dans l'acte de Maître Pierre KNEPPERT, notaire à CHALO SAINT MARS, en date du 24 juillet 1972, dont un extrait est ci-dessous reproduit :

En la personne de AVOVENTES

L'immeuble présentement vendu appartient en propre à AVOVENTES savoir :

LES CONSTRUCTIONS : Pour les avoir fait édifier pour son compte personnel avec des deniers lui appartenant tant avant son mariage avec AVOVENTES que pendant son mariage, le permis de construire ayant été délivré le quatre juillet mil neuf cent soixante-quatre, et le certificat de conformité ayant été délivré le vingt-deux

mai mil neuf cent soixante-sept, sans avoir conféré aucun privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvrier. Observation faite que

AVOVENTES

LE TERRAIN : au moyen de l'acquisition que AVOVENTES en a faite avant son mariage de :

AVOVENTES

Suivant acte reçu par Me ETIENNE notaire à Etampes le vingt-quatre août mil neuf cent soixante-trois.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de vingt mille francs payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques d'Etampes le vingt-neuf août mil neuf cent soixante-trois, volume 2655 numéro 18.

Un certificat délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau le vingt-neuf août mil neuf cent soixante-trois, sur cette publication était négatif du chef des vendeurs.

Audit acte et sur leur état civil, les vendeurs ont déclaré :

Qu'ils étaient nés :

AVOVENTES

Qu'ils étaient de nationalité française et résidaient habituellement en France,

Qu'ils ne faisaient pas actuellement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens et qu'ils n'étaient pas susceptibles de l'être, le tout dans les termes des ordonnances des vingt-six décembre mil neuf cent quarante-quatre et six janvier mil neuf cent quarante-cinq,

Qu'ils n'étaient pas en état d'interdiction, de fail-

lite, de liquidation judiciaire ou cessation de paiements
ni pourvus d'un conseil judiciaire,

Que l'immeuble présentement vendu était libre de
tout privilège ou hypothèque,

Qu'ils n'avait pas subi de dommages de guerre.

SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1ER - 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 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

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 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 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 forcière, 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° 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 :

**SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS
(64 000 €)**

Fait à EVRY-COURCOURONNES

Le 17 mars 2026

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

**PIECES ANNEXEES
AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**procès-verbal de description dressé
par Maître Louis-Marie LESCHALLIER DE LISLE,
commissaire de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne),
le 16 janvier 2026**

extrait de matrice cadastrale