

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

CRÉDIT FONCIER DE
FRANCE

Me Thierry FLOQUET

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

© AVOENTES.FR

Me

Avocat

Adresse des biens vendus :

10 Square Sencorff
à GRIENVY (Essonne)

Dépôt au Greffe :

06 mars 2025

Mise à Prix :

Trente deux mille huit
Cent cinquante euros
(32 850 €)

Audience d'orientation :

07 mai 2025 à 09h30

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 de type T4 avec une cave
situé à GRIGNY (Essonne), 10 square Surcouf,
correspondant aux lots numéros 184 et 116 du RCP

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 de la grosse dûment en forme exécutoire d'un acte de Maître Christian JESTIN, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Christian JESTIN, Alexandra BOBROW-MORIN », titulaire d'un office notarial dont le siège est à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), Immeuble « APOLLO », 48 Cours Blaise Pascal, en date du 14 septembre 2010, contenant vente par la société dénommée CREDIT FONCIER DE FRANCE à CREDIT FONCIER DE FRANCE d'un bien situé à GRIGNY (Essonne) et prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE des sommes de 78 400,00 € et 33 689,00 €, respectivement garanties par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière le 10 juin 2011 – Volume 9104P02 2011 V numéro 3279 et par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au même bureau du service de la publicité foncière le 10 juin 2011 – Volume 9104P02 2011 V numéro 3278 portant sur le bien vendu et ci-dessous désigné.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Maître Guy PAPILLON, huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), en date du 14 novembre 2024, 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 PAS LIBERTE numéro 3107258 de 78 400,00 € :**

la somme de **QUATRE VINGT ONZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE QUATRE EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTIMES (91 264,74 €)**, arrêtée au 04 septembre 2024, se décomposant comme suit :

• principal :	84 972,18 €
• intérêts :	301,18 €
• frais:	5 991,38 €

outre les intérêts au taux contractuel de 4,40 % sur 84 972,18 € à compter du 05 septembre 2024

- **au titre du NOUVEAU PRET A 0 % numéro 3107259 de 33 689,00 € :**

la somme de **TRENTE QUATRE MILLE TROIS CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (34 354,60 €)**, arrêtée au 04 septembre 2024, se décomposant comme suit :

• principal :	34 354,60 €
---------------	-------------

Soit une somme totale de CENT VINGT CINQ MILLE SIX CENT DIX NEUF EUROS ET TRENTE QUATRE CENTIMES (125 619,34 €)

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 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^{er} bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 08 janvier 2025 – Volume 9104P01 2025 S numéro 4.

L'assignation à comparaître pour l'audience d'orientation du 07 mai 2025 à 09 h 30, a été délivrée à par exploit de Maître Guy PAPILLON, huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), en date du 28 février 2025.

DESIGNATION

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

Sur la Commune de GRIGNY (91350) FRANCE

Dans un ensemble immobilier dénommé « GRIGNY II » sis 10 square Surcouf comprenant plusieurs bâtiments.

- divers immeubles collectifs à usage principal d'habitation avec leurs dépendances (garages et emplacements de voiture entre autres) ;
- centre commercial, station-service, locaux à usage de bureaux, locaux de mouvements, centres sanitaires et sociaux, maisons de jeunes ;

Voirie, aires d'accès, espaces verts et autres.

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- Section AK, numéro 152, lieudit RUE DE L'ARCADE, pour une contenance de 4 ha 68 a 3 ca.
- Section AK, numéro 156, lieudit AVENUE DES SABLONS, pour une contenance de 0 ha 41 a 5 ca.
- Section AK, numéro 226, lieudit AVENUE DES SABLONS, pour une contenance de 0 ha 22 a 75 ca.
- Section AL, numéro 18, lieudit 17 AVENUE DES SABLONS, pour une contenance de 0 ha 39 a 67 ca.
- Section AL, numéro 19, lieudit 2 SQUARE RODIN, pour une contenance de 1 ha 87 a 25 ca.
- Section AL, numéro 20, lieudit AVENUE DES SABLONS, pour une contenance de 0 ha 15 a 0 ca.
- Section AL, numéro 23, lieudit ROUTE DE CORBEIL, pour une contenance de 0 ha 19 a 50 ca.
- Section AL, numéro 25, lieudit ROUTE DE CORBEIL, pour une contenance de 0 ha 28 a 97 ca.
- Section AL, numéro 26, lieudit 1 RUE DES LACS, pour une contenance de 11 ha 26 a 12 ca.
- Section AL, numéro 37, lieudit AVENUE IERE ARMEE FRANC. RHIN DAN, pour une contenance de 0 ha 18 a 82 ca.
- Section AL, numéro 39, lieudit AVENUE IERE ARMEE FRANC. RHIN DAN, pour une contenance de 0 ha 1 a 92 ca.
- Section AL, numéro 45, lieudit CD 31, pour une contenance de 0 ha 29 a 7 ca.
- Section AL, numéro 46, lieudit ROUTE DE CORBEIL, pour une contenance de 0 ha 2 a 34 ca.
- Section AL, numéro 47, lieudit ROUTE DE CORBEIL, pour une contenance de 0 ha 2 a 50 ca.
- Section AL, numéro 48, lieudit ROUTE DE CORBEIL, pour une contenance de 0 ha 0 a 24 ca.
- Section AL, numéro 49, lieudit ROUTE DE CORBEIL, pour une contenance de 0 ha 2 a 40 ca.
- Section AL, numéro 50, lieudit AVENUE IERE ARMEE FRANC. RHIN DAN, pour une contenance de 0 ha 2 a 10 ca.
- Section AL, numéro 51, lieudit ROUTE DE CORBEIL, pour une contenance de 0 ha 0 a 25 ca.
- Section AL, numéro 52, lieudit ROUTE DE CORBEIL, pour une contenance de 0 ha 2 a 60 ca.
- Section AL, numéro 64, lieudit AVENUE DES SABLONS, pour une contenance de 0 ha 63 a 82 ca.
- Section AM, numéro 6, lieudit AVENUE DES HILLERIES, pour une contenance de 0 ha 4 a 40 ca.
- Section AM, numéro 11, lieudit AVENUE IERE ARMEE FRANC. RHIN DAN, pour une contenance de 0 ha 5 a 25 ca.
- Section AM, numéro 12, lieudit AVENUE IERE ARMEE FRANC. RHIN DAN, pour une contenance de 0 ha 0 a 5 ca.

Section AM, numéro 13, lieudit AVENUE 1ERE ARMEE FRANC.
RHIN DAN, pour une contenance de 0 ha 25 a 0 ca.

Section AM, numéro 14, lieudit AVENUE 1ERE ARMEE FRANC.
RHIN DAN, pour une contenance de 0 ha 83 a 93 ca.

Section AM, numéro 23, lieudit PLACE HENRI BARBUSSE, pour une
contenance de 0 ha 37 a 25 ca.

Section AM, numéro 24, lieudit PLACE HENRI BARBUSSE, pour une
contenance de 3 ha 16 a 68 ca.

Section AM, numéro 25, lieudit AVENUE 1ERE ARMEE FRANC.
RHIN DAN, pour une contenance de 0 ha 32 a 13 ca.

Section AM, numéro 26, lieudit CD 31, pour une contenance de 0 ha 0 a
95 ca.

Section AM, numéro 27, lieudit CD 31, pour une contenance de 0 ha 4 a
0 ca.

Section AM, numéro 30, lieudit CD 31, pour une contenance de 0 ha 30
a 26 ca.

Section AM, numéro 59, lieudit 1 RUE BERTHIER, pour une
contenance de 3 ha 52 a 0 ca.

Section AM, numéro 60, lieudit AVENUE DES TUILERIES, pour une
contenance de 0 ha 1 a 71 ca.

Section AM, numéro 61, lieudit AVENUE DES TUILERIES, pour une
contenance de 0 ha 0 a 30 ca.

Section AM, numéro 62, lieudit AVENUE DES TUILERIES, pour une
contenance de 0 ha 7 a 81 ca.

Section AM, numéro 63, lieudit AVENUE DES TUILERIES, pour une
contenance de 0 ha 1 a 33 ca.

Section AM, numéro 64, lieudit AVENUE DES TUILERIES, pour une
contenance de 0 ha 73 a 90 ca.

Section AM, numéro 65, lieudit 1 RUE LEBEVRE, pour une
contenance de 4 ha 62 a 99 ca.

Section AM, numéro 66, lieudit AVENUE DES TUILERIES, pour une
contenance de 0 ha 3 a 37 ca.

Section AM, numéro 67, lieudit AVENUE DES TUILERIES, pour une
contenance de 1 ha 8 a 69 ca.

Section AM, numéro 68, lieudit AVENUE DES TUILERIES, pour une
contenance de 5 ha 67 a 72 ca.

Section AM, numéro 69, lieudit PLACE HENRI BARBUSSE, pour une
contenance de 0 ha 9 a 78 ca.

Section AM, numéro 70, lieudit PLACE HENRI BARBUSSE, pour une
contenance de 1 ha 17 a 52 ca.

Contenance totale 44, ha 4 a 90 ca.

Le lot de volume numéro 2 assis sur les parcelles cadastrées :

Section AL, numéro 22, lieudit AVENUE DES SABLONS, pour une
contenance de 0 ha 23 a 67 ca.

Section AL, numéro 60, lieudit AVENUE DES SABLONS, pour une
contenance de 0 ha 0 a 56 ca.

Section AL, numéro 61, lieudit AVENUE DES SABLONS, pour une
contenance de 0 ha 0 a 5 ca.

Section AL, numéro 62, lieudit AVENUE DES SABLONS, pour une
contenance de 0 ha 0 a 9 ca.

Section AL, numéro 63, lieudit AVENUE DES SABLONS, pour une
contenance de 0 ha 0 a 21 ca.

Et le lot de volume numéro 2 assis sur la parcelle cadastrée :

Section AL, numéro 24, lieudit ROUTE DE CORBEIL, pour une
contenance de 0 ha 15 a 50 ca.

Désignation des BIENS :

Au 10 square Surcouf,

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE MILLE CENT QUATRE VINGT QUATRE (250184) :

Dans le bâtiment B8, septième étage, un APPARTEMENT à gauche en sortant de l'ascenseur comprenant quatre pièces principales, entrée, loggia, cuisine, dégagement, rangement, salle de bains, water-closets et office.

Et les SIX CENT QUARANTE SEPT / CINQ MILLIONIEMES (647 / 5 000 000^{èmes}) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX CENT CINQUANTE MILLE CENT SEIZE (250116) :

Dans le bâtiment B8, une CAVE portant le numéro 24.

Et les DIX-SEPT / CINQ MILLIONIEMES (17 / 5 000 000^{èmes}) des parties communes générales.

Etant précisé, suite à l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte de Maître ARCHAMBAULT CAROLINE, notaire à PARIS, en date du 24 mai 2022 publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 1^{er} août 2022 – Volume 9104P01 2022 P numéro 23328 :

- que l'assiette foncière dudit ensemble immobilier est désormais cadastrée :

- section AL numéro 116

- que le lot anciennement numéroté 250184 porte désormais le numéro 184 ;

- que le lot anciennement numéroté 250116 porte désormais le numéro 116

- que les tantièmes sont désormais exprimés en 109 947^{èmes}

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte de Maître ARCHAMBAULT CAROLINE, notaire à PARIS, en date du 24 mai 2022 publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 1^{er} août 2022 – Volume 9104P01 2022 P numéro 23328.

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 James LESUEUR, huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), le 13 décembre 2024, 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 **GRIGNY** ainsi qu'il appert d'un extrait de matrice ci-après annexé

URBANISME

Sont annexés au procès-verbal de description dressé par Maître James LESUEUR, huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), le 13 décembre 2024 :

- le certificat d'urbanisme d'informatif ;
- le plan de situation ;
- l'état des nuisances sonores aériennes - l'état des risques et pollutions ;
- l'extrait cadastral modèle 1 ;
- l'état 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 James LESUEUR, huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), le 13 décembre 2024 :

- le diagnostic de performance énergétique établi par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 13 décembre 2024 ;
- l'attestation de superficie habitable établie par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 13 décembre 2024 ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz établi par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 13 décembre 2024 ;
- l'état de l'installation d'électricité établi par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 13 décembre 2024 ;
- 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 13 décembre 2024

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens appartiennent à pour les avoir acquis suivant acte de Maître Christian JESTIN, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Christian JESTIN, Alexandra BOBROW-MORIN », titulaire d'un office notarial dont le siège est à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), Immeuble « APOLLO », 48 Cours Blaise Pascal, en date du 14 septembre 2010, publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 10 juin 2011 – Volume 9104P02 2011 P numéro 4992, de :

©AVOVENTES.FR

SERVITUDES

Lesdits biens sont grevés des servitudes ci-après relatées :

1° - Il a été constaté, aux termes d'un acte reçu par Maître VENOT, notaire à SAVIGNY SUR ORGE, le 23 mars 1960, publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 29 avril 1960 – Volume 10.066 numéro 12, des servitudes diverses.

Il a été constaté aux termes d'un acte établi par Maître ADER, notaire à PARIS, le 21 septembre 1967 publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 20 décembre 1967, volume 14.080, numéro 5, une servitude de puisage sur la parcelle cadastrée section B numéro 1.173 non comprise dans le terrain d'assiette de la copropriété.

Il a été constaté, aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, notaire à VERSAILLES, le 09 octobre 1969, publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 06 janvier 1970, volume 16.248, numéro 5, une servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée section B numéro 14.

Il a été constitué une servitude de passage au profit de GAZ DE FRANCE, aux termes d'un acte reçu par Maître HUBER, notaire à VERSAILLES, le 21 juin 1978 publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 10 octobre 1978, volume 3.371 numéro 11.

2° - Rédacteur : la société :

Le 17 octobre 2002, il a été constitué une servitude de canalisations publiques d'eau et d'assainissement grevant les parcelles cadastrées AM 13 et AM 30 par le Syndicat des copropriétaires de GRIGNY II au profit du Syndicat Mixte de la Vallée de l'Orge Aval "S.I.V.O.A." dont une expédition a été publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 31 octobre 2002 – Volume 2002 P numéro 8156.

3° - Aux termes d'un acte reçu par maître HERBERT, notaire à PARIS, le 04 décembre 2003, il a été constitué une servitude de non aedificandi et de passage grevant la Commune de Ris-Orangis au profit des parcelles cadastrées AK 155 à 156, AL 18 à AL 26, AL 37, 39, AL 45 à AL 52, AM 3, AM 6, AM 11 à AM 14, AM 21, AM 23 à AM 27, AM 30 à AM 31, AM 55 à AM 56 publié au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 29 janvier 2004 – Volume 2004 P numéro 721 suivi d'une attestation rectificative établie par ledit notaire le 02 mars 2004 publiée audit bureau le 04 mars 2004 – Volume 2004 P numéro 1807.

4° - Aux termes d'un acte de Maître LINGUANOTTO CAROLINE notaire à COLOMBES, en date du 24 octobre 2018 publié le 23 novembre 2018 - volume 2018 P 8528, il a été constitué une servitude.

5° - Aux termes d'un de Maître Caroline ARCHAMBAULT, notaire à PARIS (8^{ème}), en date du 24 juillet 2020 publié le 21 octobre 2021 – Volume 2021 P numéro 9059, il a été constitué une servitude de passage (fonds dominant : AM 82 – fonds servant : AM 81)

6° - Aux termes d'un de Maître Caroline ARCHAMBAULT, notaire à PARIS (8^{ème}), en date du 15 décembre 2021 publié le 11 mai 2022 – Volume 2022 P numéro 13731, il a été constitué une servitude de passage piétons et véhicules (fonds dominant : AM 124 – fonds servant : AM 14 et AM 121 à AM 122)

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ces biens appartenait à la SARL MONVILLA par suite de l'adjudication sur saisie immobilière à son profit, aux termes d'un jugement rendu à l'audience publique des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de JUVISY SUR ORGE (Essonne), le 14 avril 2010.

La copie exécutoire dudit jugement d'adjudication a été publiée au 2^{ème} bureau du service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES le 31 décembre 2010 – Volume 9104P02 2010P numéro 9689 ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre le 17 janvier 2011 – Volume 9104P02 2011P numéro 453.

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 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 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 DEUX MILLE
HUIT CENT CINQUANTE EUROS (32 850 €)**

Fait à EVRY-COURCOURONNES

Le 06 mars 2025

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

**procès-verbal de description dressé
par Maître James LESUEUR,
huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne),
le 13 décembre 2024**

extrait de matrice cadastrale

**état descriptif de division
et règlement de copropriété**