

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

DÉBITEUR SAISI :

CREDIT FONCIER DE FRANCE
(CFF)

AVOENTES

Me Thierry FLOQUET

Avocat

Adresse des biens vendus :

8 allée Duncan lieudit
"rue du Pont Saint Jean"
91150 ETAMPES

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

1^{er} juillet 2025

Trente cinq mille euros
(35 000 €)

Audience d'orientation :

Audience d'adjudication :

- 17 septembre 2025 à
- 09h30

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 accolée de type T5 avec un garage
située à d'ETAMPES (91150), 8 allée Dunois –
lieudit « Rue du Pont Saint Jean »
correspondant aux lots numéros 140 et 125 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 Hervé DUPUY, notaire associé de la 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 15 février 2006, contenant vente par

d'un bien situé à ETAMPES (Essonne) et prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE de la somme de 60 000,00 € garantie par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au bureau du service de la publicité foncière d'ETAMPES le 21 mars 2006 – Volume 9104P04 2006 V numéro 545 portant sur le bien vendu et ci-dessous désigné.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Maître Jérémy ORLANDI, huissier de justice à VITRY-SUR-SEINE (94400), en date du 18 mars 2025 et suivant exploit de Maître Guy PAPILLON, huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), en date du 20 mars 2025, fait respectivement notifier commandement à :

AVOVENTES

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 **TRENTE CINQ MILLE SIX CENT VINGT TROIS EUROS ET CINQUANTE HUIT CENTIMES (35 623,58 €)**, arrêtée au 15 janvier 2025, se décomposant comme suit :

- principal :	35 623,58 €
-intérêts échus :	0,00 €
- frais :	0,00 €

outre les intérêts à 0 % sur 35 623,58 € à compter du 05 janvier 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 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 30 avril 2025 – Volume 9104P01 2025 S numéros 104 et 105.

L'assignation à comparaître pour l'audience d'orientation du 17 septembre 2025 à 09 h 30, a été délivrée à AVOVENTES par exploit de Maître Jérémy ORLANDI, huissier de justice à VITRY-SUR-SEINE (94400), en date du 25 juin 2025 et à AVOVENTES par exploit de Maître Guy PAPILLON, huissier de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), en date du 25 juin 2025.

DESIGNATION

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

Sur la commune d'ETAMPES (Essonne), lieudit « Rue du Pont Saint Jean »

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé PENTE DE GUINETTE, cadastré sous les références suivantes :

- section AW numéro 262, lieudit « 1 avenue Geoffroy Saint Hilaire », pour une contenance de 05 a 46 ca ;
- section AW numéro 263, lieudit « 9 avenue Geoffroy Saint Hilaire », pour une contenance de 06 a 42 ca ;
- section AW numéro 264, lieudit « Allée d'Assas », pour une contenance de 67 a 94 ca ;
- section AW numéro 265, lieudit « Allée d'Assas », pour une contenance de 29 a 88 ca ;
- section AW numéro 266, lieudit « Allée Dunois », pour une contenance de 18 a 62 ca ;
- section AW numéro 267, lieudit « Rue Dunois », pour une contenance de 31 a 40 ca ;
- section AW numéro 268, lieudit « Allée d'Essex », pour une contenance de 51 a 90 ca ;
- section AW numéro 269, lieudit « Allée des Augustines », pour une contenance de 82 ca ;
- section AW numéro 270, lieudit « Place Dunois », pour une contenance de 96 ca

Contenance totale 2 ha 13 a 40 ca

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO CENT VINGT CINQ (125) :

Un garage portant le numéro 26, recouvert d'une terrasse avec étanchéité multicouches et fermé par une porte basculante.

Et les cinquante / cent millièmes (50 / 100 000^{èmes}), de la copropriété du sol.

LOT NUMERO CENT QUARANTE (140) :

Un pavillon sis 8 allée Dunois (voie privée), portant le numéro 101, de cinq pièces principales comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, cellier, rangement, cuisine, salon, salle à manger ;
- au premier étage relié par un escalier intérieur : salle d'eau, water-closets, cabinet de toilette, trois chambres et un placard.
- au-dessus : combles perdus

Jardinet privatif

Et les neuf cent quatre-vingt-dix / cent millièmes (900 / 100 000^{èmes}), de la copropriété du sol.

Etant précisé que la composition actuelle est la suivante :

- au rez-de-chaussée : entrée, séjour double, cuisine, cellier, un placard, water-closet ;
- au premier étage : palier, trois chambres, salle de bains, water-closet, cabinet de toilette et dressing

Grenier auquel on accède par un escalier escamotable

Cave sous la maison, faisant la surface du séjour.

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Philippe DUCLOS, notaire à ARPAJON (Essonne), le 26 avril 1972 et d'un règlement de copropriété dressé par le même notaire le 23 mai 1973, dont une expédition de chacun de ces actes a été publiée au bureau du service de la publicité foncière d'ETAMPES, savoir :

- le premier, le 20 juin 1972, volume 3746 numéro 10 ;
- le second, le 29 juin 1973, volume 3961 numéro 2

Ledit état descriptif modifié par acte de Maître DUCLOS, notaire susnommé, le 26 mars 1974, dont une expédition a été publiée au bureau du service de la publicité foncière d'ETAMPES, les 1^{er} juillet et 12 août 1974, volume 4142 numéro 23.

Suivi d'un autre modificatif dressé par ledit Maître DUCLOS, le 13 octobre 1982 publiée au bureau du service de la publicité foncière d'ETAMPES, les 04 novembre 1982 et 10 mai 1983, volume 5970 numéro 14.

Lesdits règlement de copropriété et état descriptif de division ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-Alain DUCLOS, notaire associé à BRETIGNY SUR ORGE (Essonne), le 14 juin 2002, publié au bureau du service de la publicité foncière d'ETAMPES le 09 août 2002, volume 2002 P numéro 3641, après division de la parcelle cadastrée section AW numéro 251. Ladite publication ayant fait l'objet d'une correction de formalité publiée le 29 septembre 2003, volume 2003 D numéro 6820.

Ledit acte suivi de deux attestations rectificatives publiées, savoir :

- la première, le 18 novembre 2002, volume 9104P04 2002 P numéro 5077 ;
- et la seconde, le 3 mars 2003, volume 9104P04 2003 P numéro 1018

Ledit règlement de copropriété a fait l'objet d'une modification suivant acte établi par Maître KNEPPERT, notaire à ETAMPES, en date du 18 janvier 2011 publié au bureau du service de la publicité foncière d'ETAMPES le 11 mars 2011 – volume 9104P04 2011 P numéro 1425.

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 23 avril 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 d'ETAMPES ainsi qu'il appert d'un extrait de matrice ci-après annexé

URBANISME

Sont annexés au présent cahier des conditions de vente :

- le certificat d'urbanisme informatif ;
- le plan de situation ;
- l'extrait de plan cadastral ;
- l'état des nuisances sonores aériennes - l'état des risques et pollutions ;
- l'extrait cadastral modèle 1

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 23 avril 2025 :

- le diagnostic de performance énergétique établi par la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT, géomètres experts, le 16 mai 2025 ;
- le certificat de superficie Loi « carrez » établi par la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT, géomètres experts, le 05 mai 2025 ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis établi par la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT, géomètres experts, le 16 mai 2025 qui révèle qu'il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante ;
- le rapport de visite de l'état de l'installation intérieure de gaz établi par la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT, géomètres experts, le 05 mai 2025 ;
- le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité d'immeuble(s) à usage d'habitation établi par la SARL DUPOUY-FLAMENCOURT, géomètres experts, le 05 mai 2025

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens appartiennent à AVOVENTES

AVOVENTES

pour

les avoir acquis suivant acte de Maître Hervé DUPUY, notaire associé de la 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 15 février 2006, publié au bureau du service de la publicité foncière d'ETAMPES le 21 mars 2006 – volume 9104P04 2006P numéro 1416, de :

AVOVENTES

SERVITUDES

Dans l'acte de Maître Hervé DUPUY, notaire associé de la 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 15 février 2006, figure un paragraphe intitulé "*Servitudes*" ci-après reproduit :

Servitudes

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme ou de la loi ou de celles relatées ci-après :

Aux termes d'un acte reçu par Maître ETIENNE, Notaire à ETAMPES, le 2 juillet 1975, publié au bureau des hypothèques d'ETAMPES les 17 juillet et 19 août 1975, volume 4339 numéro 9, il a été établi un acte de convention de servitudes de passage réciproque entre la SOCIETE COOPERATIVE D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LOCATION-ATTRIBUTION DE BRETIGNY-HUREPOIX, propriétaire de la parcelle cadastrée section AW numéro 87, et AVOVENTES

AVOVENTES

propriétaires de la parcelle cadastrée section

AW numéro 173.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ces biens appartenait à AVOVENTES par suite de la donation qui lui en a été faite en toute propriété par :

AVOVENTES

suivant acte reçu par Maître François-Xavier KNEPPERT, notaire associé de la 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, le 09 mai 1998.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau du service de la publicité foncière d'ETAMPES le 09 juin 1998 – Volume 1998 P numéro 2632.

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 CINQ MILLE EUROS
(35 000 €)

Fait à EVRY-COURCOURONNES

Le 1^{er} juillet 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

**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 23 avril 2025**

pièces d'urbanisme

extrait de matrice cadastrale

**règlement de copropriété
et modificatifs**