

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

©AVOENTES.FR

Avocat

Avocat

Adresse

2 bis chemin du Four à Craux
91220 VAYRES - SUR - ESSONNE

Audience d'adjudication

25 novembre 2026 à 10h00

MISE A PRIX : DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000 €)
avec faculté de baisse d'un tiers puis de moitié
en cas de carence d'enchères

CAHIER DES CHARGES ET 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 LICITATION

En un seul lot

une maison individuelle à usage d'habitation
située à VAYRES-SUR-ESSONNE (91820), 2 bis chemin du Four à Chaux

Aux requête, poursuites et diligences de :

©AVOVENTES.FR

Ayant pour Avocat Maître Thierry FLOQUET, membre de la SCP
FLOQUET & NOACHOVITCH, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur
les présentes poursuites en licitation et leurs suites

En présence ou après appel de :

©AVOVENTES.FR

Ayant pour Avocat Maître Marjorie VARIN, membre de la SELARL
BERNADEAUX-VARIN, avocat au Barreau de l'Essonne

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

- en exécution de la copie exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de PARIS — Pôle 3 — Chambre 1, le 25 février 2026, signifié à Monsieur le 26 mars 2026 dont le dispositif est ainsi conçu :

Par ces motifs, la cour

Déclare recevable

à solliciter l'attribution préférentielle de la maison située au 2 rue du Four à Chaux, à Vayres-sur-Essonne ;

Rejette la demande d'attribution préférentielle de l'immeuble sis 2 rue du Four à Chaux, à Vayres-sur-Essonne ;

Confirme le jugement attaqué en ses dispositions soumises à la cour sauf en ce qu'il a débouté Mme Chantal Lelong de sa demande formulée au titre de l'indemnité d'occupation,

Et statuant à nouveau du chef infirmé,

Dit qu'il y a lieu de reconnaître à l'indivision une indemnité de jouissance privative de l'immeuble de Vayres-sur-Essonne d'un montant mensuel de 748 euros à compter du 1^{er} juillet 2020 jusqu'à libération des lieux ;

Rappelle que Me Foiry, notaire commis, tiendra compte de cette créance de l'indivision lors de l'établissement des comptes entre les parties ;

Y ajoutant,

Condamne le défendeur aux entiers dépens ;

Condamne le défendeur à verser au demandeur d'une somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

- étant rappelé ci-dessous le dispositif du jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Juge aux Affaires Familiales de la 11^{ème} Chambre G du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, le 16 janvier 2024 signifié à le 04 avril 2024 et confirmé par l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de PARIS – Pôle 3 – Chambre 1, le 25 février 2026, précité :

PAR CES MOTIFS

Statuant par mise à disposition du jugement au greffe, par jugement réputé contradictoire, susceptible d'appel,

DECLARE recevable l'assignation en partage délivrée par

ORDONNE l'ouverture des opérations de compte liquidation et partage des intérêts patrimoniaux existant entre

COMMET pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage :

**Maître David FOIRY, notaire au sein de l'étude « KNEPPERT, TROTTIER-CAJEAT et PINEL-MANGIN », 40 rue Louis Moreau à Etampes,
Tel : 01.69.16.14.00**

DESIGNE le juge aux affaires familiales du cabinet G bis ou tout autre juge aux affaires familiales du service chargé des liquidations-partages, pour surveiller le déroulement des opérations en qualité de juge commis, avec lequel les échanges se feront par lettre simple, adressée en copie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux avocats des parties, à l'adresse mail suivante : jaf07.tj-evry@justice.fr

RAPPELLE :

- qu'il sera adressé au notaire désigné une copie du présent jugement ;
- qu'il pourra être procédé au remplacement du notaire empêché par simple ordonnance sur requête ;
- que le notaire désigné accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles 1364 et suivants du code de procédure civile ;
- que le notaire aura la faculté de demander aux parties la production de tout document utile à l'accomplissement de sa mission, et invite les parties à procéder à cette communication dans les délais impartis à peine de condamnation sous astreinte par le juge commis ;
- que le notaire désigné accomplira sa mission conformément aux dispositions des articles 1364 et suivants du code de procédure civile ;
- que le notaire aura la faculté de demander aux parties la production de tout document utile à l'accomplissement de sa mission, et invite les parties à procéder à cette communication dans les délais impartis à peine de condamnation sous astreinte par le juge commis ;
- que dans le délai d'un an suivant sa désignation, le notaire dressera un état liquidatif qui établira les comptes entre les parties, la masse partageable, les droits des parties et la composition des lots à répartir ;
- que si un acte de partage amiable est établi, le notaire en informera le juge qui constatera la clôture de la procédure ;

AUTORISE le notaire désigné à prendre tous renseignements utiles auprès de la direction générale des finances publiques par l'intermédiaire du fichier national des comptes bancaires et assimilés (FICOBA) et du fichier national des contrats d'assurance-vie et de capitalisation (FICOVIE) ;

DEBOUTI de sa demande formulée au titre de l'indemnité d'occupation ;

ORDONNE la vente sur licitation au plus offrant et dernier enrichisseur du bien immobilier, situé à Vayres-sur-Essonne (Essonne), 2 chemin du Four à Chaux, cadastré sous les références suivantes :

-section AC, numéro 251, lieudit 2 Chemin du Four à Chaux, contenance, 10a 77ca,

-section AC, numéro 240, lieudit 2 Chemin du Four à Chaux, contenance, 01a 30ca,

-section AC, numéro 247, lieudit 2 Chemin du Four à Chaux, contenance, 12 ca,

à l'audience des criées du tribunal judiciaire d'Evry, sur le cahier des charges créé et déposé par SCP FLOQUET-GARET-NOACHOVITCH, ou tout autre avocat inscrit au barreau de l'Essonne ;

DIT que les publicités de droit commun pour parvenir à la vente seront effectuées conformément aux dispositions des articles R322-31 et suivants du code des procédures civiles d'exécution;

FIXE la mise à prix à la somme de **210 000 €** avec faculté de baisse d'un tiers puis de la moitié en cas de carence d'enchères ;

AUTORISE la SCP PAPILLON-LESUEUR, huissier de justice à Evry (Essonne), domiciliée 11 boulevard de l'Europe-Valéry Giscard d'Estaing, à dresser un procès-verbal de description et pour se faire, à se faire assister de la force publique et ce, préalablement, au dépôt du cahier des conditions de vente ;

AUTORISE ce même huissier, à se faire assister à cette occasion de tout professionnel qualifié à l'effet de procéder au mesurage de l'immeuble et à l'établissement des différents diagnostics ;

DIT que la publicité se fera conformément au droit commun des mesures de publicité prévues en matière de saisie immobilière par le code des procédures civiles d'exécution ;

AUTORISE l'impression de 100 affiches à mains pour qu'elles puissent être distribuées aux amateurs éventuels et aux cabinets d'avocats, de 80 affiches de couleurs, format A3, apposées sur des panneaux d'affichage situés à proximité des édifices publics ainsi que la publication d'une annonce sur internet ;

DIT qu'en vue de la vente, le même huissier pourra faire visiter le bien saisi selon les modalités arrêtées dans la mesure du possible en accord avec les occupants et à défaut d'accord, dans le mois précédant la vente, un maximum de deux heures par jour, du lundi au samedi, entre 9 heures et 12 heures et entre 14 heures et 18 heures avec assistance de la force publique et d'un serrurier ;

DIT qu'il sera pourvu en cas d'empêchement de l'huissier commis à son remplacement sur simple ordonnance rendue sur requête ;

CONDAMNE la somme de 2500 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

DIT que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage ;

RAPPELLE l'exécution provisoire de la présente décision ;

DIT que la présente décision sera signifiée par voie de commissaire de justice au défendeur à l'initiative de **ce, dans un délai de six mois**, faute de quoi la présente décision sera non-avenue.

Prononcé par mise à disposition au Greffe le **SEIZE JANVIER DEUX MIL VINGT QUATRE** par Juge aux affaires familiales assistée de Greffière, qui ont signé la minute du présent jugement.

En conséquence, il sera procédé à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal de Judiciaire d'Evry-Courcouronnes, après l'accomplissement des formalités légales, à la vente aux enchères publiques, de l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

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

Une propriété bâtie située à VAYRES SUR ESSONNE (Essonne), 2 bis chemin du Four à Chaux, figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section AC numéro 251, lieudit « 2 Chemin du Four à Chaux », pour une contenance de 10 a 77 ca ;
- section AC numéro 240, lieudit « 2 Chemin du Four à Chaux », pour une contenance de 01 a 30 ca ;
- section AC numéro 247, lieudit « 2 Chemin du Four à Chaux », pour une contenance 12 ca

TOTAL :

12 a 19 ca

Observation étant ici faite que la parcelle cadastrée section AC numéro 251 provient de la réunion des parcelles cadastrées section AC numéro 239 et AC numéro 246 suivant procès-verbal du cadastre publié au bureau du service de la publicité foncière d'ETAMPES le 21 juin 1996 – volume 1996 P numéro 2938.

Ladite propriété consistant en :

Une maison à usage d'habitation édifée sur sous-sol et comprenant : entrée, séjour, cuisine équipée, quatre chambres, salle de bains, W.C., salle d'eau
Jardin

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, commissaire de justice à EVRY-COURCOURONNES (91000), le 21 juillet 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 VAYRES-SUR-ESSONNE 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, commissaire de justice à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), le 21 juillet 2026 :

- le certificat d'urbanisme d'information ;
- le certificat de numérotage, d'alignement, de zonage, de non-péril, protection contre les termites, exposition au plomb, observations et prescriptions particulières ;
- le plan de situation ;
- l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires ;
- 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, commissaire de justice à EVRY-COURCOURONNES (91000), le 21 juillet 2026 :

- le diagnostic de performance énergétique établi par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 08 août 2026 ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité établi par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 21 juillet 2026 ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz établi par GEOALLIANCE, géomètres experts, le 21 juillet 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 21 juillet 2026 ;
- l'attestation de superficie habitable établie par GEXALLIANCE-CONSEILS, géomètres experts, le 21 juillet 2026

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le bien est occupé par

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens ci-dessus désignés appartiennent à pour les avoir acquis à concurrence de moitié chacun, suivant acte de Maître Jean-François DENIAU, notaire, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Jean-François DENIAU et Bernard LOISEAU », notaires associés de la société titulaire d'un office notarial à la Résidence de LA FERTE-ALAI (Essonne), 5 boulevard de la Gatine, en date du 22 juin 2002, de :

Ledit acte a été publié au bureau du service de la publicité foncière d'ETAMPES le 11 juillet 2002 – volume 2002 P numéro 3091.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens ci-dessus désignés appartenaient à

Maria par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite au cours de leur mariage de, savoir :

aux termes d'un acte reçu par Maître DENIAU, notaire à LA FERTE-ALAI, le 08 octobre 1994.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau du service de la publicité foncière d'ETAMPES les 25 novembre et 29 décembre 1994 – volume 1994 P numéro 5468

LICITATION
CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – 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 8 – 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 9 – 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 10 – 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

**DEUX CENT DIX MILLE EUROS
(210 000 €)
AVEC FACULTE DE BAISSSE D'UN TIERS
PUIS DE MOITIE
EN CAS DE CARENCE D'ENCHERES**

Fait à EVRY-COURCOURONNES

Le 17 septembre 2026

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

**- Arrêt rendu par la Cour d'Appel de PARIS –
Pôle 3 – Chambre 1, le 25 février 2026 ;**

**- Signification dudit arrêt à
n date du 20 mars 2020**

**- Jugement rendu par le Juge aux Affaires Familiales
de la 11^{ème} Chambre G du Tribunal Judiciaire
d'EVRY-COURCOURONNES, le 16 janvier 2024 ;**

**- Signification dudit jugement à
en date du 04 avril 2024 ;**

Etat hypothécaire

**procès-verbal de description dressé
par Maître James LESUEUR, commissaire de justice
à EVRY-COURCOURONNES (Essonne), le 21 juillet 2026**

extrait de matrice cadastrale