

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjudgées, en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE de VERSAILLES, au plus offrant et dernier enchérisseur:

### SUR SAISIE IMMOBILIERE EN UN SEUL LOT

A TRAPPES (78190) Rue Maurice Ravel, Mail de l'Aqueduc, sur un terrain cadastré section AB n°93 lieudit "La Plaine de Neauphle" pour 29a 93ca.

Un APPARTEMENT (lot n°22)

Une PLACE DE STATIONNEMENT (lot n°71)

Un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR (lot n°1011)

Un EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT EXTERIEUR (lot n°1012)

Une CAVE (lot n°144)

### AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE DOMAINE ARBORIA** sise 73/75 Rue Maurice Ravel sur la commune de TRAPPES (78190), représenté par son syndic la société CITYA EUROPE IMMO CONSEIL, Société par actions simplifiée dont le siège social est 5 quai Jean Renoir 78180 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro B 422 365 387, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat Maître Marion CORDIER, membre de la SELARL SILLARD CORDIER & ASSOCIES, Avocate à VERSAILLES (78000) 73 bis rue du Maréchal Foch, inscrite au Barreau de ladite ville.

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### EN VERTU

De la grosse exécutoire d'une ordonnance rendue en la forme des référés par le Président du Tribunal de Grande Instance de Versailles le 03 janvier 2019 signifiée le 21 janvier 2019, et de ses ordonnances rectificatives rendues les 17 septembre 2019 et 15 juillet 2020, signifiées le 19 août 2020, et définitives.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant commandement du ministère de la SAS ELEGOET-HOLLANDE-VERGER huissiers de justice à Poissy (78) 51 boulevard Victor Hugo en date du 16/09/2021,

### FAIT NOTIFIER COMMANDEMENT A :

d'avoir immédiatement à payer 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 sauf mémoire de 7.295,48 euros (sept mille deux cent quatre-vingt-quinze Euros et quarante-huit Centimes) arrêtée au 01/02/2021

A savoir :

- Principal :	4.266,48 €
- Intérêt au taux légal sur 4.266,48 € du 03/01/2019 au 01/02/2021 :	
majoré à compter du 22/03/2019 :	474,33 €
- Article 700 du Code de procédure civile :	2.000,00 €
- Intérêt au taux légal sur 2.000 € du 03/01/2019 au 01/02/2021 majoré à compter du 04/03/2019 :	222,35 €
- Dépens :	332,32 €

Taux des intérêts moratoires postérieurs : taux légal majoré, selon décompte de créance arrêté à la date du 01/02/2021 outre intérêts contractuels et autres dus à compter de cette date et jusqu'à parfait règlement.

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit serait publié sur les registres du bureau des hypothèques compétent, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement celui-ci a été **publié au 2<sup>ème</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 02/11/2021, volume 2021S n°104.**

Les assignations à comparaitre aux débiteurs et créanciers ont été régulièrement délivrées.

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie et ci-après énoncée.

Et selon procès-verbal descriptif établi par la SAS ELEGOET HOLLANDE VERGER huissiers de justice à Poissy (78) 51 boulevard Victor Hugo, en date du 11 octobre 2021.

Dans un ensemble immobilier situé à TRAPPES (78190) 75 Rue Maurice Ravel, Mail de l'Aqueduc, sur un terrain cadastré section AB n°93 lieudit "La Plaine de Neauphle" pour 29a 93ca.

### Le lot de copropriété numéro VINGT DEUX (22) :

4<sup>ème</sup> étage, à gauche en sortant de l'ascenseur : un appartement composé entrée, placard, cuisine, séjour, placard, dégagement, wc, salle de bains avec wc, deux chambres. Balcon.

Et les 194/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

### Le lot de copropriété numéro SOIXANTE ET ONZE (71) :

Sous-sol : une place de stationnement, portant le numéro 44.  
Et les 10/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Le lot de copropriété numéro CENT QUARANTE QUATRE (144) :**

Sous-sol : une Cave portant le numéro 24.

Et les 1/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Le lot de copropriété numéro MILLE ONZE (1012) :**

Un emplacement de stationnement extérieur portant le n°12.

Et les 4/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Le lot de copropriété numéro MILLE DOUZE (1011) :**

Un emplacement de stationnement extérieur portant le numéro 12.

Et les 4/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître André BELAIRE, Notaire à ELANCOURT, le 10 février 2011 publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de Versailles le 07 mars 2011 volume 2011 P n°1993.

Ledit état descriptif de division a été suivi d'un modificatif au règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric HOFFMANN, Notaire à ELANCOURT (78) le 13 mai 2011, publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de Versailles le 10 juin 2011 volume 2011 P n°3972.

Lequel état descriptif de division a été suivi d'un second modificatif au règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric HOFFMANN, notaire à Elancourt (78) le 14 octobre 2011 publié au 1<sup>er</sup> bureau du service de la publicité foncière de Versailles le 02 novembre 2011 volume 2011 P n°7339.

## SERVITUDES :

Selon acte de vente sous conditions résolutoires en l'état futur d'achèvement de locaux en copropriété, reçu par Maître Frédéric HOFFMANN, notaire associé de la SCP « André BELAIRE Eric DECOENE, Christelle JACQUELIN et Frédéric HOFFMANN » notaires à ELANCOURT (78990) 5 place du Général de Gaulle, en date du 30/12/2011, publié au 1er bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 26/01/2012, volume 2012P n°743, littéralement retranscrit tel quel :

### **B/ - Servitudes :**

**L'ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, pouvant grever **l'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** présentement vendus n'est grevé d'aucune autre servitude que celles résultant, des documents organiques de la ZAC de l'AEROSTAT, des énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux, des règlements d'urbanisme et de celles rapportées aux termes :

- de l'acte reçu par l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le 10 février 2011 et contenant constitutions de servitudes dont le texte est ci-après littéralement rapporté, savoir :

#### « 1. Constitution de servitudes de passage piétons et véhicules

##### 1.1. Constitution d'une servitude de passage piétons et véhicules sur la parcelle cadastrée section AB n°105 :

###### 1.1.1 Désignation du Fonds Servant :

Sur la commune de TRAPPES (Yvelines), rue Maurice Ravel et Mail de l'Aqueduc,

Une parcelle de terrain figurant au cadastre de la commune de la manière suivante :

Commune	Section	N°	Ilots	Surface
	AB	105	La Plaine de Neauphie	00 ha 02 a 41 ca

###### 1.1.2 Désignation du Fonds Dominant :

Sur la commune de TRAPPES (Yvelines), rue Maurice Ravel et Mail de l'Aqueduc,

Les parcelles de terrain figurant au cadastre de la commune de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Libre	Surface
AB	93		La Plaine de Neauphle	00 ha 29 a 23 ca
AB	95		La Plaine de Neauphle	00 ha 03 a 00 ca
AB	96		La Plaine de Neauphle	00 ha 03 a 00 ca
AB	97		La Plaine de Neauphle	00 ha 03 a 64 ca
AB	98		La Plaine de Neauphle	00 ha 02 a 93 ca
AB	99		La Plaine de Neauphle	00 ha 03 a 22 ca
AB	100		La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 45 ca
AB	101		La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 67 ca
AB	102		La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 67 ca
AB	103		La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 67 ca
AB	104		La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 68 ca
AB	106		La Plaine de Neauphle	00 ha 02 a 60 ca
AB	107		La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 81 ca
AB	108		La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 81 ca
AB	109		La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 81 ca
AB	110		La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 81 ca
AB	111		La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 56 ca
AB	112		La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 81 ca
AB	113		La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 81 ca
AB	114		La Plaine de Neauphle	00 ha 11 a 54 ca

1.2. Constitution d'une servitude de passage piétons et véhicules sur la parcelle cadastrée section AB n°106 :

1.2.1 Désignation du Fonds Servant :

Sur la commune de TRAPPES (Yvelines), rue Maurice Ravel et Mail de l'Aqueduc,

Une parcelle de terrain figurant au cadastre de la commune de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Libre	Surface
AB	106		La Plaine de Neauphle	00 ha 02 a 60 ca

1.2.2 Désignation du Fonds Dominant :

Sur la commune de TRAPPES (Yvelines), rue Maurice Ravel et Mail de l'Aqueduc,

Les parcelles de terrain figurant au cadastre de la commune de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Lieu	Surface
	AB	93	La Plaine de Neauphle	00 ha 29 a 23 ca
	AB	95	La Plaine de Neauphle	00 ha 03 a 00 ca
	AB	96	La Plaine de Neauphle	00 ha 03 a 00 ca
	AB	97	La Plaine de Neauphle	00 ha 03 a 64 ca
	AB	98	La Plaine de Neauphle	00 ha 02 a 93 ca
	AB	99	La Plaine de Neauphle	00 ha 03 a 22 ca
	AB	101	La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 45 ca
	AB	102	La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 67 ca
	AB	103	La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 67 ca
	AB	104	La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 68 ca
	AB	105	La Plaine de Neauphle	00 ha 02 a 41 ca
	AB	107	La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 81 ca
	AB	108	La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 81 ca
	AB	109	La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 81 ca
	AB	110	La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 81 ca
	AB	111	La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 56 ca
	AB	112	La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 81 ca
	AB	113	La Plaine de Neauphle	00 ha 01 a 81 ca
	AB	114	La Plaine de Neauphle	00 ha 11 a 54 ca

### 1.3 Modalités d'exercices de ces servitudes :

Les présentes constitutions de servitude ont lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les modalités d'exercice suivantes :

1° Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les propriétaires successifs du fonds dominant, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

2° Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, il pourra toutefois être décidé d'un contrôle d'accès. Etant précisé que dans ce cas, l'accès au profit du fonds dominant devra être maintenu.

3° Ce passage formant une voie d'accès pour les propriétaires tant du fonds servant que du fonds dominant et par la suite leurs propriétaires successifs, ils entretiendront à frais communs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances par dégradation ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires utilisateurs.

4° L'assiette de cette servitude de passage est matérialisée sous teinte « rouge » du plan établi le 24 janvier 2011 par géomètre expert à ELANCOURT (Yvelines), 108 chemin de Paris, dont une copie est demeurée ci-jointe.

### 3. Servitude de passages piétons

#### 3.1. Désignation du Fond Servant :

Sur la commune de TRAPPES (Yvelines), rue Maurice Ravel et Mail de l'Aqueduc,

Une parcelle de terrain figurant au cadastre de la commune de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Commune	Surface
	AB	114	La Plaine de Neauphle	00 ha 11 a 54 ca

#### 3.2. Désignation du Fond Dominant :

Sur la commune de TRAPPES (Yvelines), rue Maurice Ravel et Mail de l'Aqueduc,

Une parcelle de terrain figurant au cadastre de la commune de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Commune	Surface
	AB	93	La Plaine de Neauphle	00 ha 29 a 23 ca

#### 1.3 Modalités d'exercices de cette servitude :

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les modalités d'exercice suivantes :

1° Le droit de passage concédé à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera sur l'emprise de la totalité de parcelle cadastrée AB numéros 114 pour permettre à l'accès à l'air de jeux qui doit être réalisée sur cette parcelle.

2° Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et aux heures d'ouverture de l'air de jeux, par les propriétaires successifs du fonds dominant, sans aucune limitation.

3° Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et assumera régulièrement l'entretien. »

L'ACQUEREUR sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le VENDEUR.

Ainsi au surplus que lesdits biens 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.

## ORIGINE DE PROPRIETE

- Selon acte de vente sous conditions résolutoires en l'état futur d'achèvement de locaux en copropriété, reçu par Maître Frédéric HOFFMANN, notaire associé de la SCP « André BELAIRE Eric DECOENE, Christelle JACQUELIN et Frédéric HOFFMANN » notaires à ELANCOURT (78990) 5 place du Général de Gaulle, en date du 30/12/2011, publié au 1er bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 26/01/2012, volume 2012P n°743,
- Et selon acte de constatation de perfection de la vente reçu par Maître Frédéric HOFFMANN, notaire à ELANCOURT (78990) 5 place du Général de Gaulle, en date du 27/01/2012, publié au 1er bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 24/02/2012, volume 2012P n°1594, de :

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 185.000,00 (cent quatre-vingt-cinq mille) Euros.

Ledit prix payé et quittancé auxdits actes de vente.

Tout amateur éventuel devra en tant que de besoin se reporter audit acte ci-dessus analysé

Telle est l'origine de propriété qui a pu être dressée par l'avocat poursuivant sur la base des documents dont il a pu avoir communication.

les créanciers poursuivants ne prendront aucune responsabilité en ce qui concerne cette origine de propriété et toute origine antérieure.

Toutes les indications figurant au présent cahier des charges ont été réunies par l'Avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer et des notes ou documents en lesquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs ou inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits des vendeurs, de se procurer lui même tout titre établissant la propriété des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous autres éléments utiles.

# CONDITIONS DE VENTE

## CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1er-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, SUBSTITUTION 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 judiciaire 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 judiciaire 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. 332-12 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 forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains du Bâtonnier, désigné en qualité de séquestre, pour être distribué 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 celles de représenter en temps voulu, la somme consignée 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 fixée 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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 définitivement les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en 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 au 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 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 rencontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## **ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

## **ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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**

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, à compter de la publication du titre de vente.

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 1 ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1 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. 311-1 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 Président 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<sup>er</sup> 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 charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

**SEIZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE CINQ EUROS ET CINQUANTE QUATRE CENTIMES ( 16.445,54 ) Euros**

Fait et rédigé à VERSAILLES

Le 14 décembre 2021

Maître Marion CORDIER, membre de la SELARL SILLARD CORDIER & ASSOCIES, Avocate à VERSAILLES (78000) 73 bis rue du Maréchal Foch, inscrite au Barreau de ladite ville, avocat poursuivant.