

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

CREDIT LOGEMENT

Me

Avocat

Solait d'Avocats
BILLARD - CORDIER & Associés
73 bis, rue du Maréchal Foch
78005 VERSAILLES
Tél. 01 39 20 15 75

DÉBITEUR SAISI

Me

Avocat

Adresse des biens vendus :

4 AVENUE Léon NORANE

78360 MONTESSEAN

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

280.000,00 €

Audience d'orientation :

03/04/2024

Audience d'adjudication :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées, 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 MONTESSON (78360) 4 avenue Léon Morane, lieudit " le petit chêne ", sur un terrain cadastré section AX n°958 pour 04a 04ca,

Un PAVILLON à usage d'habitation.

Le tout plus amplement désigné ci-après.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société CREDIT LOGEMENT, Société Anonyme, dont le siège social est 50 boulevard de Sébastopol, 75003 PARIS, immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le numéro B 302 493 275, 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, Avocat à VERSAILLES (78000) 73 bis rue du Maréchal Foch, inscrit 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 copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de VERSAILLES le 03 mars 2022, signifié le 05 avril 2022, et un arrêt confirmatif de la Cour d'Appel de VERSAILLES rendu le 25 mai 2023

En vertu desquelles la requérante a pris une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 26 juin 2023, volume 2023V n°5824, se substituant à l'inscription d'hypothèque judiciaire provisoire du 28 juillet 2017, volume 2017V n°2191 renouvelée le 1^{er} juillet 2020, volume 2020V n°1675.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant commandement du ministère de la SELARL ALLIANCE JURIS Commissaire de Justice à VERSAILLES (78) 73 bis rue du Maréchal Foch, en date du 08/01/2024,

FAIT NOTIFIER COMMANDEMENT A :

© AVOENTES.FR

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 1.220.288,17 euros (un million deux cent vingt mille deux cent quatre-vingt-huit Euros et dix-sept Centimes) arrêtée au 06/11/2023

A savoir :

| | |
|---|--------------|
| - Principal (prêt ALTIMO FIX) + capitalisation des intérêts au 01/01/2023 : | 273.150,13 € |
| - Intérêts au taux légal majoré sur 273.150,13 € du 01/01/2023 au 06/11/2023 : | 18.463,76 € |
| <i>(voir 1^{er} décompte de créance ci-dessous)</i> | |
| - Principal (prêt SOLUTION PROJET IMMO) + capitalisation des intérêts au 01/01/2023 : | 796.568,51 € |
| - Intérêts au taux légal majoré sur 796.568,51 € du 01/01/2023 au 06/11/2023 : | 53.844,54 € |
| <i>(voir 2^{ème} décompte de créance ci-dessous)</i> | |
| - Article 700 du Code de procédure civile (jugement) : | 3.000,00 € |
| - intérêts au taux légal sur 3.000 € : | mémoire |
| - Article 700 du Code de procédure civile (arrêt) : | 5.000 € |
| - intérêts au taux légal sur 5.000 € : | mémoire |
| - Dépens de première instance : | 173,07 € |
| - Dépens d'appel : | 310,38 € |
| - Frais d'hypothèques judiciaires provisoires : | 18.966,84 € |
| - Frais de dénonciations d'hypothèque judiciaire provisoire : | 215,46 € |
| - Frais de renouvellement d'hypothèques judiciaires provisoires : | 11.765,16 € |
| - Frais d'hypothèques judiciaires définitives : | 28.830,32 € |

Taux des intérêts moratoires postérieurs au 09/11/2023 : taux légal majoré de 5 points

1^{er} décompte de créance :

| | | Date valeur | Montant | Principal | Intérêts |
|--|--------|-------------|------------|------------|----------|
| | | 10/03/2017 | 266.033,52 | 266.033,52 | |
| | | 10/08/2017 | 141,96 | | |
| | | 10/08/2017 | 89,00 | | |
| | | 10/08/2017 | 37,46 | | |
| | | 10/08/2017 | 18,73 | | |
| | REPORT | 10/08/2017 | 266.320,67 | 266.033,52 | |
| VIRTRECU SCT | IGWE | 31/08/2017 | -1.000,00 | -1.000,00 | |
| | REPORT | 31/08/2017 | 265.320,67 | 265.033,52 | |
| | | 22/09/2017 | 1.695,30 | | |
| | | 22/09/2017 | 6.266,70 | | |
| | | 22/09/2017 | 1.119,00 | | |
| | | 22/09/2017 | 5.773,00 | | |
| | REPORT | 22/09/2017 | 280.179,67 | 265.033,52 | |
| | | 15/11/2017 | 2.550,84 | | |
| | | 15/11/2017 | 2.109,00 | | |
| | REPORT | 15/11/2017 | 281.839,51 | 265.033,52 | |
| VIR RECU DE SCP JACHEET-RIGAUD-MILLE | IGWE | 02/08/2019 | -2.426,54 | -2.426,54 | |
| | REPORT | 02/08/2019 | 282.412,97 | 262.506,98 | |
| Prep.rest.FMG IGWE CHRISTOPHER | | 04/12/2019 | -1.150,66 | -1.150,66 | |
| | REPORT | 04/12/2019 | 281.262,31 | 261.456,32 | |
| Intérêt 0,87 % sur 261 456,32 du 08/12/19 au 31/12/19 soit 24 jours | | 31/12/2019 | | | 149,57 |
| | REPORT | 01/01/2020 | 281.411,86 | 261.456,32 | 149,57 |
| Capitalisation des intérêts de retard | | 01/01/2020 | 149,57 | 149,57 | |
| | REPORT | 01/01/2020 | 281.411,86 | 261.605,89 | |
| Intérêt 0,87 % sur 261 605,89 du 01/01/20 au 11/03/20 soit 71 jours | | 11/03/2020 | | | 442,72 |
| | REPORT | 12/03/2020 | 281.854,60 | 261.605,89 | 442,72 |
| Intérêt 0,87 % sur 261 605,89 du 24/06/20 au 30/06/20 soit 7 jours | | 30/06/2020 | | | 43,65 |
| | REPORT | 01/07/2020 | 281.898,25 | 261.605,89 | 486,37 |
| Intérêt 0,84 % sur 281 605,89 du 01/07/20 au 22/10/20 soit 114 jours | | 22/10/2020 | | | 686,34 |

| | | | | |
|--|------------|------------|------------|----------|
| Frais Rép. non Exo | 23/10/2020 | 3.179,54 | | |
| Frais Répétibles exonérés | 23/10/2020 | 150,00 | | |
| REPORT | 23/10/2020 | 285.914,13 | 261.605,89 | 1.172,71 |
| Intérêt 0,84 % sur 261 605,89 du 23/10/20 au 31/12/20 soit 70 jours | 31/12/2020 | | | 421,44 |
| REPORT | 01/01/2021 | 286.335,57 | 261.605,89 | 1.594,15 |
| Capitalisation des intérêts de retard | 01/01/2021 | 1.594,15 | 1.594,15 | |
| REPORT | 01/01/2021 | 286.335,57 | 263.200,04 | |
| Intérêt 0,79 % sur 263 200,04 du 01/01/21 au 27/04/21 soit 117 jours | 27/04/2021 | | | 666,51 |
| REPORT | 28/04/2021 | 287.002,08 | 263.200,04 | 666,51 |
| Restitution de mutualisation | 28/04/2021 | -1.682,02 | -1.015,51 | -666,51 |
| REPORT | 28/04/2021 | 285.320,06 | 262.184,53 | |
| Intérêt 0,79 % sur 262 184,53 du 28/04/21 au 30/06/21 soit 64 jours | 30/06/2021 | | | 363,18 |
| REPORT | 01/07/2021 | 285.683,24 | 262.184,53 | 363,18 |
| Intérêt 0,76 % sur 262 184,53 du 01/07/21 au 31/12/21 soit 184 jours | 31/12/2021 | | | 1.004,49 |
| REPORT | 01/01/2022 | 286.687,73 | 262.184,53 | 1.367,67 |
| Capitalisation des intérêts de retard | 01/01/2022 | 1.367,67 | 1.367,67 | |
| REPORT | 01/01/2022 | 286.687,73 | 263.552,20 | |
| Intérêt 0,76 % sur 263 552,20 du 01/01/22 au 14/03/22 soit 73 jours | 14/03/2022 | | | 400,60 |
| Frais Répétibles non exonérés | 15/03/2022 | 1.380,00 | | |
| Frais Répétibles exonérés | 15/03/2022 | 29,00 | | |
| REPORT | 15/03/2022 | 289.497,33 | 263.552,20 | 400,60 |
| Intérêt 0,76 % sur 263 552,20 du 15/03/22 au 02/06/22 soit 80 jours | 02/06/2022 | | | 439,01 |
| Frais Répétibles exonérés | 03/06/2022 | 225,00 | | |
| REPORT | 03/06/2022 | 289.161,34 | 263.552,20 | 839,61 |
| Intérêt 0,76 % sur 263 552,20 du 03/06/22 au 04/06/22 soit 2 jours | 04/06/2022 | | | 10,98 |
| REPORT | 05/06/2022 | 289.172,32 | 263.552,20 | 850,59 |
| Intérêt 5,76 % sur 263 552,20 du 05/06/22 au 30/06/22 soit 26 jours | 30/06/2022 | | | 1.081,36 |
| REPORT | 01/07/2022 | 290.253,68 | 263.552,20 | 1.931,95 |
| Intérêt 5,77 % sur 263 552,20 du 01/07/22 au 31/12/22 soit 184 jours | 31/12/2022 | | | 7.665,98 |
| REPORT | 01/01/2023 | 297.919,66 | 263.552,20 | 9.597,93 |
| Capitalisation des intérêts de retard | 01/01/2023 | 9.597,93 | 9.597,93 | |
| REPORT | 01/01/2023 | 297.919,66 | 273.150,13 | |
| Intérêt 7,06 % sur 273 150,13 du 01/01/23 au 23/05/23 soit 145 jours | 23/05/2023 | | | 7.660,93 |
| Frais Répétibles exonérés | 26/05/2023 | 13,00 | | |
| REPORT | 26/05/2023 | 305.593,59 | 273.150,13 | 7.660,93 |
| Intérêt 7,06 % sur 273 150,13 du 26/05/23 au 27/06/23 soit 33 jours | 27/06/2023 | | | 1.743,52 |
| Frais Répétibles non exonérés | 28/06/2023 | 70,48 | | |
| Frais Répétibles exonérés | 28/06/2023 | 1,90 | | |
| REPORT | 28/06/2023 | 307.469,43 | 273.150,13 | 9.404,45 |

| | | | | |
|---|------------|------------|------------|-----------|
| Intérêt 7.06 % sur 273 150,13 du 28/06/23 au 30/06/23 soit 3 jours | 30/06/2023 | | | 158,50 |
| REPORT | 01/07/2023 | 307.567,99 | 273.150,13 | 9.562,95 |
| Intérêt 9.22 % sur 273 150,13 du 01/07/23 au 21/08/23 soit 52 jours | 21/08/2023 | | | 3.587,92 |
| Emoluments | 22/08/2023 | 12.505,66 | | |
| Frais Répétibles exonérés | 22/08/2023 | 3.407,00 | | |
| REPORT | 22/08/2023 | 327.068,57 | 273.150,13 | 13.150,87 |
| Intérêt 9.22 % sur 273 150,13 du 22/08/23 au 22/10/23 soit 62 jours | 22/10/2023 | | | 4.277,91 |
| Emoluments | 23/10/2023 | 12.505,66 | | |
| Frais Répétibles exonérés | 23/10/2023 | 426,00 | | |
| REPORT | 23/10/2023 | 344.276,14 | 273.150,13 | 17.428,78 |
| Intérêt 9.22 % sur 273 150,13 du 23/10/23 au 06/11/23 soit 15 jours | 06/11/2023 | | | 1.034,98 |
| REPORT | | | 273.150,13 | 18.463,76 |
| TOTAL | | 345.313,12 | | |

2^{ème} décompte de créance :

| | Date valeur | Montant | Principal | Intérêts |
|--|-------------|------------|------------|-----------|
| Principal selon jugement | 08/12/2019 | 762.504,41 | 762.504,41 | |
| Article 700 NCPC | 08/12/2019 | 8.000,00 | | |
| REPORT | 08/12/2019 | 770.504,41 | 762.504,41 | |
| Intérêt 0,87 % sur 762 504,41 du 08/12/19 au 31/12/19 soit 24 jours | 31/12/2019 | | | 436,19 |
| REPORT | 01/01/2020 | 770.940,60 | 762.504,41 | 436,19 |
| Capitalisation des intérêts de retard | 01/01/2020 | 436,19 | 436,19 | |
| REPORT | 01/01/2020 | 770.940,60 | 762.940,60 | |
| Intérêt 0,87 % sur 762 940,60 du 01/01/20 au 11/03/20 soit 71 jours | 11/03/2020 | | | 1 291,15 |
| REPORT | 12/03/2020 | 772.231,75 | 762.940,60 | 1.291,15 |
| Intérêt 0,87 % sur 762 940,60 du 24/06/20 au 30/06/20 soit 7 jours | 30/06/2020 | | | 127,30 |
| REPORT | 01/07/2020 | 772.359,05 | 762.940,60 | 1.418,45 |
| Intérêt 0,84 % sur 762 940,60 du 01/07/20 au 08/09/20 soit 70 jours | 08/09/2020 | | | 1.229,07 |
| Frais Rép. non Exo | 09/09/2020 | 8.044,62 | | |
| Frais Répétibles exonérés | 09/09/2020 | 391,00 | | |
| REPORT | 09/09/2020 | 782.023,74 | 762.940,60 | 2.647,52 |
| Intérêt 0,84 % sur 762 940,60 du 09/09/20 au 31/12/20 soit 114 jours | 31/12/2020 | | | 2.001,62 |
| REPORT | 01/01/2021 | 784.025,36 | 762.940,60 | 4.649,14 |
| Capitalisation des intérêts de retard | 01/01/2021 | 4 649,14 | 4.649,14 | |
| REPORT | 01/01/2021 | 784.025,36 | 767.589,74 | |
| Intérêt 0,79 % sur 767 589,74 du 01/01/21 au 27/04/21 soit 117 jours | 27/04/2021 | | | 1.943,79 |
| REPORT | 28/04/2021 | 785.969,15 | 767.589,74 | 1.943,79 |
| Restitution de mutualisation | 28/04/2021 | -4.943,20 | -2.999,41 | -1.943,79 |
| REPORT | 28/04/2021 | 781.025,95 | 764.590,33 | |
| Intérêt 0,79 % sur 764 590,33 du 28/04/21 au 30/06/21 soit 64 jours | 30/06/2021 | | | 1.059,11 |
| REPORT | 01/07/2021 | 782.085,06 | 764.590,33 | 1.059,11 |
| Intérêt 0,76 % sur 764 590,33 du 01/07/21 au 31/12/21 soit 194 jours | 31/12/2021 | | | 2.929,32 |
| REPORT | 01/01/2022 | 785.014,38 | 764.590,33 | 3.988,43 |
| Capitalisation des intérêts de retard | 01/01/2022 | 3.988,43 | 3.988,43 | |

| | | | | |
|--|------------|------------|------------|-----------|
| REPORT | 01/01/2022 | 785.014,38 | 768.578,76 | |
| Intérêt 0,76 % sur 768 578,76 du 01/01/22 au 04/06/22 soit 155 jours | 04/06/2022 | | | 2.480,51 |
| REPORT | 05/06/2022 | 787.494,89 | 768.578,76 | 2.480,51 |
| Intérêt 5,76 % sur 768 578,76 du 05/06/22 au 30/06/22 soit 26 jours | 30/06/2022 | | | 3.153,49 |
| REPORT | 01/07/2022 | 790.648,38 | 768.578,76 | 5.634,00 |
| Intérêt 5,77 % sur 768 578,76 du 01/07/22 au 31/12/22 soit 184 jours | 31/12/2022 | | | 22.355,75 |
| REPORT | 01/01/2023 | 813.004,13 | 768.578,76 | 27.989,75 |
| Capitalisation des intérêts de retard | 01/01/2023 | 27.989,75 | 27.989,75 | |
| REPORT | 01/01/2023 | 813.004,13 | 796.568,51 | |
| Intérêt 7,06 % sur 796 568,51 du 01/01/23 au 30/06/23 soit 181 jours | 30/06/2023 | | | 27.667,75 |
| REPORT | 01/07/2023 | 840.891,88 | 796.568,51 | 27.887,75 |
| Intérêt 9,22 % sur 796 568,51 du 01/07/23 au 06/11/23 soit 129 jours | 06/11/2023 | | | 25.956,79 |
| REPORT | | | 796.568,51 | 53.814,54 |
| TOTAL | | 866.845,67 | | |

Selon décompte de créance arrêté à la date du 06/11/2023 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 service de de la publicité foncière compétente, 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 2ème bureau du Service De La Publicité Foncière de VERSAILLES le 26/01/2024, volume 2024S n°22.

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

DESIGNATION

A MONTESSON (78360) 4 avenue Léon Morane, lieudit " le petit chêne ", sur un terrain cadastré section AX n°958 pour 04a 04ca,

Un PAVILLON à usage d'habitation comprenant :

- Sous-sol : une salle de fitness, une salle home cinéma, un spa, une buanderie, une cave, un dressing, un dégagement et WC.

Rez-de-chaussée : un garage double, un salon-salle à manger, une cuisine, une chambre avec salle d'eau.

Premier étage : quatre chambres, dont trois avec salle d'eau et une avec salle de bains, un bureau, WC sur le palier.

Combles non accessibles au-dessus.

Le bien formant le lot numéro 32 de la Zone d'Aménagement Concerté dénommé " ZAC DES TERRES BLANCHES ".

CAHIER DES CHARGES :

Acte contenant cahier des charges et statuts de l'association syndicale libre suivant acte reçu par Maître MARTEAU, notaire à Chatou (78), le 09/06/2006, publié au 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de Versailles le 16/06/2006, volume 2006 P n°5094.

Et selon acte contenant une extension du cahier des charges reçu par Maître MARTEAU, notaire à Chatou (78), le 27/06/2006, publié au 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de Versailles le 29/06/2006, volume 2006 P n°5552.

Lesdits biens plus amplement décrits dans un procès-verbal descriptif établi par Maître Jean-Vincent IMARD, Commissaire de justice associé au sein de la SELARL ALLIANCE JURIS Commissaire de Justice à Versailles (78) 73 bis Rue du Maréchal Foch, en date du 24 janvier 2024, et ci-après reproduit intégralement.

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

Que les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à

pour les avoir acquis, selon acte de vente reçu par Maître Hubert JACHEET, membre de la SCP « Hubert JACHEET, Bénédicte JACHEET-RIGAUD », notaires à Marly-Le-Roi (78) 18 avenue de Saint Germain le 10/11/2014, publié au 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de Versailles le 17/11/2014, volume 2014P n°7681, de :

©AVOVENTES.FR

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 925.000,00 (neuf cent vingt-cinq mille euros) €uros.

Ledit prix payé comptant et quittancé audit acte de vente.

Selon acte de vente reçu par Maître Hubert JACHEET, membre de la SCP « Hubert JACHEET, Bénédicte JACHEET-RIGAUD », notaires à Marly-Le-Roi (78) 18 avenue de Saint Germain le 10/11/2014, publié au 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de Versailles le 17/11/2014, volume 2014P n°7681.

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.

la créancière poursuivante ne prend 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 EMOLUMENTS

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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 revêtue 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^{er} 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 :

DEUX CENT QUATRE VINGT MILLE (280.000,00) Euros

Fait et rédigé à VERSAILLES

Le 27 février 2024

Selarl d'Avocats
SILLARD - CORDIER & Associés
73 bis, rue du Maréchal Foch
78005 VERSAILLES
Tél. 01 39 20 15 75

Maître Marion CORDIER, membre de la SELARL SILLARD CORDIER & ASSOCIES, Avocat au barreau de Versailles, Avocat poursuivant.