

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

LA SOCIÉTÉ CRÉDIT LOGEMENT

Me MARION CORDIER

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

Avocat

Adresse des biens vendus :

1 RUE DE LA PORTE DE VICQ
78640 NEAUBHLE LE VIEUX

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

68.000 €

Audience d'orientation :

Audience d'adjudication :

MERCREDI 29/06/24 À 10H30

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

Sis à NEAUPHLE LE VIEUX (78640), 1 rue de la Porte de Vicq, une maison d'habitation cadastrée section AE n° 43 pour une contenance de 4 a

Plus amplement désignée ci-après

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La **Société CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 302 493 275 dont le siège social est 50 boulevard de Sébastopol 75003 PARIS, 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'un jugement rendu le 13 avril 2023 par la Deuxième Chambre du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES signifié à partie le 3 mai 2023 et définitif

Le poursuivant sus dénommé et domicilié a, suivant commandements du ministère de la SELARL ALLIANCE JURIS, Commissaires de Justice Associés à VERSAILLES, en date du 07/02/2024

FAIT NOTIFIER COMMANDEMENT A

©AVOVENTES.FR

d'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice ayant charge de recevoir ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié

La somme sauf mémoire de **63.766 €** (soixante-trois mille sept cent soixante-six Euros) arrêtée au **24/01/2024**, à savoir :

- Principal (6.378,44 € + 49.512,12 €)	55.890,56 €
- Intérêts au taux légal sur 6.378,44 € à compter du 01/04/2021 et sur 49.512,12 € à compter du 24/11/2021 majoré à compter du 03/07/2023	4.011,79 €
- Article 700 du code de procédure civile	800,00 €
- Intérêts au taux légal sur article 700 :	mémoire
- Frais d'hypothèque judiciaire provisoire :	1.491,41 €
- Dénonciation d'hypothèque judiciaire provisoire :	180,52 €
- Frais d'hypothèque judiciaire définitive :	1.108,92 €
- Dépens.....	282,80 €

selon décompte de créance arrêté à la date du 24/01/2024, outre intérêts au taux légal majoré de 5 % l'an 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 la Publicité Foncière compétente, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Les parties saisies n'ayant pas satisfait auxdits commandements, ceux-ci ont été **publiés au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2 le 11/03/2024 volume 2024 S n° 52 et 53**

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

DESIGNATION

Sur la commune de NEAUPHLE LE VIEUX (78640), 1 rue de la Porte de Vicq, une maison individuelle à usage d'habitation édifée pour partie sur cave composée de :

- au rez-de-chaussée : 3 pièces, salle de bains, cuisine
 - à l'étage : cuisine, salle de bains, salle à manger, 2 chambres
- Grenier

anciennement cadastrée section B n° 640 lieudit "1 rue de la Porte de Vicq" pour une contenance de 72 ca et section B n° 655 lieudit "Le Village" pour une contenance de 3 a 28 ca ; soit pour une contenance totale de 4 a et actuellement cadastrée section AE n° 43 suivant procès-verbal de remaniement en date du 7 septembre 2018 publié le 7 septembre 2018 au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2 volume 7804P05 2018 P n° 5238

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 à VERSAILLES, en date du 08/03/2024, 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.

VILLE DE NEAUPHLE LE VIEUX

PLAN DE SITUATION AU 1/2000^s

d'une propriété appartenant à

Propriété sise : 1 rue de la porte de Vicq

Cadastrée Section : AE-43

Superficie cadastrale : 400 m²



QUALIGEO EXPERT //
GEOMETRES-EXPERTS successeurs de la SCP B. DECESSE
ROISSY (70300) 57 boulevard Robespierre T +33 (0)1 39 65 07 80
MARLY LE ROY (70300) 20 rue de la République T +33 (0)1 39 65 43 51
www.qualigeo-expert.com

Dossier : 240023



NEAUPHLE-LE-VIEUX

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° CU 78443 24 Y0003, déposé le 20/04/2024

IDENTIFICATION	
Adresse terrain	1 Rue de le Porte de Vicq
Propriétaire	
Parcelle(s)	AE43
Demandeur	QUALIGEO EXPERT représentée par 57 Boulevard Eugène Spierre 78300 POISSY

TERRAIN DE LA DEMANDE
Surface du terrain: 400,00 m ²

DROIT DE PREEMPTION
<u>Droit de préemption affecté au dossier</u> Le terrain est soumis à au Droit de Préemption Urbain au bénéfice de la commune de NEAUPHLE-LE-VIEUX
<i>Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.</i>

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
Gas de Beynes Totalité de la commune en périmètre de protection du stockage souterrain de GDF

AUTRES SERVITUDES APPLICABLES
Le terrain n'est soumis à aucune servitude d'alignement

CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME
Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 avril 2017
Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :
Zone : UA
Emprise au sol : 0.60 (0,70 pour commerces et artisanat en rez-de-chaussée)
<i>Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone joint au présent certificat.</i>

RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L. 332-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

TAXES	Les contributions citées ci-dessous pourront être prescrites, selon le cas, par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L. 332-28 du Code de l'Urbanisme).
Taxe d'Aménagement :	
• La valeur forfaitaire de la Taxe d'Aménagement (TA) est fixée à 1036 €/m ² de surface de construction, aux taux de 5 % (part communale), 1,3 % (part départementale), 1 % (part régionale)	
Redevance Archéologique Préventive :	0,68%
Autres (en fonction de la destination et du territoire) :	
• Redevance pour création de bureaux, de commerces et de locaux de stockage	
• Taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains devenus constructibles par le Plan d'occupation des sols ou le Plan local d'urbanisme.	
PARTICIPATIONS	Les contributions citées ci-dessous pourront être prescrites (article L. 332-28 du Code de l'Urbanisme) :
	- par le permis de construire
	- le permis d'aménager
	- les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable
• PFAC : participation pour le financement de l'assainissement collectif	
• Participation pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme)	
• Participation pour le financement de voies nouvelles et réseaux (article L. 332-6-1-2 ^{ème} -d) instaurée par délibération du Conseil Municipal.	

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Fait à NEAUPHLE-LE-VIEUX, le 22/04/2024
Le Maire

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R. 410-19 du Code de l'Urbanisme).

DUREE DE VALIDITE

Conformément à l'article L. 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de dix-huit mois à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Conformément à l'article R. 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R. 410-3 du Code de l'Urbanisme.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



MAIRIE

DE

NEAUPHLE - LE - VIEUX

**ARRÊTE DE VOIRIE PORTANT
ALIGNEMENT**

LE MAIRE

- VU la demande en date du 20 Avril 2024 présentée GALIGEO EXPERT, 57 Boulevard Rosbepierre 78300 POISSY

DEMANDE D'ARRÊTÉ D'ALIGNEMENT

1 Rue de la Porte de Vicq pour une superficie de 400 m² section cadastrée AE43

- VU le code de la voirie routière,
- VU le code général des collectivités territoriales,
- VU la loi 82-213 du 2 Mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, modifiée et complétée par la loi 82-623 du 22 Juillet 1982 et par la loi 83-8 du 7 Janvier 1983,
- VU le règlement général de voirie du 24 Septembre 1999 relatif à la conservation et à la surveillance des voies communales,

ARRÊTE

ARTICLE 1 ALIGNEMENT

L'alignement de la voie sus mentionnée au droit de la propriété du bénéficiaire est défini par l'alignement actuel conservé.

ARTICLE 2 RESPONSABILITE

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

~ 1 ~

ARTICLE 3 FORMALITES D'URBANISME

Le présent arrêté ne dispense pas le bénéficiaire de procéder, si nécessaire, aux formalités d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme notamment dans ses articles L421-1 et suivants.

Si des travaux en limite de voie sont envisagés à la suite de la délivrance de cet arrêté, le bénéficiaire devra présenter une demande spécifique à cette fin.

ARTICLE 4 VALIDITE ET RENOUVELLEMENT DE L'ARRÊTE

Le présent arrêté devra être utilisé dans le délai de UN an à compter du jour de sa délivrance, dans le cas où aucune modification des lieux n'interviendrait sur cette période. A défaut, une nouvelle demande devra être effectuée.

Fait à NEAUPHLE LE VIEUX, Le 23 Avril 2024

Le Maire,

DIFFUSIONS :

- Le bénéficiaire pour attribution
- La commune de NEAUPHLE LE VIEUX pour attribution
- La Communauté de Commune Cœur d'Yvelines

Conformément aux dispositions de la loi 78-17 du 06/01/1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, le bénéficiaire est informé qu'il dispose d'un droit d'accès et de rectification qu'il peut exercer, pour les informations le concernant, auprès de la subdivision ci-dessus désignée.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Maire

DE

NEAUPHLE - LE - VIEUX

Neauphle-le-Vieux, le 23 AVRIL 2024

CERTIFICAT DE NUMEROTAGE

Je soussignée,  agissant en qualité de Maire
de la commune de Neauphle-le-Vieux, certifie que la propriété cadastrée :
AE 43 pour une superficie de 400 M² se situe au :

1 Rue de la Porte de Vicq
78640 NEAUPHLE-LE-VIEUX

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Mairie

DE

NEAUPHLE - LE - VIEUX

Neauphle-le-Vieux, le 23 avril 2024

CERTIFICAT DE NON PERIL

Je soussignée, agissant en qualité de Maire de la commune de Neauphle-le-Vieux, certifie que la propriété située au :

1 Rue de la Porte de Vicq
78640 NEAUPHLE-LE-VIEUX

N'est pas frappée d'insalubrité, ni de mise en péril et d'injonction de travaux, ni d'interdiction d'habiter.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire

©AVOVENTES.FR

Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 078 44394 40063
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 20/04/2024

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

2.1 Vous êtes un particulier

Madame Monsieur

Nom Prénom

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

QUALIGEO EXPERT

Raison sociale

Géomètres-Experts

N° SIRET

4 8 3 9 6 3 6 6 0 0 0 1 9

Type de société (SA, SCI...)

SARL

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom Prénom

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 57 Voie : Boulevard Robespierre
Lieu-dit : _____
Localité : POISSY
Code postal : 7 8 3 0 0 BP : _____ Cedex : _____
Téléphone : 0 1 3 9 6 5 0 7 8 0 Indicatif pour le pays étranger : _____
Si le demandeur habite à l'étranger : _____
Pays : _____ Division territoriale : _____
Adresse électronique :
s.vallon @qualigeo-expert.com

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 1 Voie : rue de la porte de Vicq
Lieu-dit : _____
Localité : NEAUPHLE LE VIEUX
Code postal : 7 8 6 4 0

4.2 Références cadastrales^[1] :

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4

Préfixe : _____ Section : A E Numéro : 0 0 4 3
Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 400

5 Cadre réservé à l'Administration - Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voirie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

QUALIGE0 EXPERT

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À POISSY

QUALIGEO EXPERT

Fait le 20/01/2024

Signature du (des) demandeur(s)

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

DÉPARTEMENTS DES YVELINES, DU VAL D'OISE ET DE L'ESSONNE

Inspection Générale
des
Carrières

Versailles le: 24/01/2024

Objet: demande de renseignements sur les anciennes carrières, galeries souterraines et autres cavages abandonnés *

Référence IGC: 24001089

Renseignements concernant le demandeur:

Demandeur :	QUALIGEO EXPERT		
Qualité :	Géomètre		
Adresse :	57 BOULEVARD ROBESPIERRE		
Ville :	POISSY	Code Postal :	78300
N° SIRET :	48396366600084	Référence IGC du demandeur :	102

Propriété faisant l'objet de la demande:

Référence :	240023		
Commune :	NEAUPHLE-LE-VIEUX	Département :	78
Adresse :	1 rue de la porte de Vicq		
Référence cadastrale :	AE	Code INSEE :	78443
Parcelles :	43		

Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'Inspection Générale des Carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la commune de NEAUPHLE-LE-VIEUX n'est pas connue comme étant affectée par d'anciennes cavités abandonnées.

(* Ce renseignement est fourni en fonction d'un inventaire réalisé en 07/02/2022 et réactualisé annuellement. Il ne s'agit pas d'un certificat mais d'une note de renseignement réalisée dans l'état des connaissances acquises par le service à la date de la demande. Les renseignements par écrits sont payants le demandeur réglera la somme de 15 € par demande dès réception de l'avis des sommes à payer qui lui sera adressé par la Palerie Départementale des Yvelines.



Raison : Document certifié
Contact : IGC
Location : Versailles

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgrfp.finances.gouv.fr

N° de dossier : 240023

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 24/01/2024
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SARL QUALIGEO EXPERT

SF2411743668

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 078				Commune : 443			NEAUPHLE-LE-VIEUX			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AE	0043			1 RUE DE LA PORTE DE VICO	0ha04a20ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à pour les
avoir acquis selon acte reçu par Maître Catherine ASSELIN, Notaire
Associé membre de la « SCP Jean-François LEGRAND et Catherine
ASSELIN, Notaires Associés » à THOIRY (78) le 9 mars 2010, de :

©AVOVENTES.FR

Acquisition moyennant le prix principal de 230.000 € (DEUX CENT
TRENTE MILLE EUROS) payé et quittancé à l'acte

Dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité
Foncière de RAMBOUILLET le 7 mai 2010 volume 2010 P n° 2358

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 :

SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (68.000 €)

Fait et rédigé à VERSAILLES
Le 30 avril 2024

Maître Marion CORDIER, membre de la SELARL SILLARD
CORDIER & ASSOCIES, C 189, Avocat poursuivant.

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