

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE EN UN LOT

Dans un ensemble immobilier sis à ERAGNY (95610) 14 La Challe Orange cadastré section BN n° 65 pour une contenance de 7 ha 93 a 92 ca

UN APPARTEMENT de 2 pièces de 59,71 m² avec jardin et box en sous-sol

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES Du :

Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LES TERRASSES AUX FLEURS 2, sise 14-22 LA CHALLE ORANGE sur la commune de ERAGNY (95940), représenté par son syndic l'Agence Gestion Immobilière Moderne (GIM), Société à Responsabilité Limitée dont le siège social est 17 rue de la Gare, BP 14452 à POISSY (78300), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 379 625 486, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié de droit audit siège.

Ayant pour Avocat **Maître Paul BUISSON, membre de la SELARL PAUL BUISSON & ASSOCIES**, Avocat à PONTOISE (95300) 29 rue Pierre Butin, inscrit au Barreau de ladite ville, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière.

Et pour avocat plaissant **Maître Vincent PERRAUT**, Avocat au Barreau de Paris membre de la SELARL Inter-Barreaux SILLARD CORDIER & ASSOCIES, ayant son siège à VERSAILLES (78000) 73 bis Rue du Maréchal Foch, (Tél : 01.39.20.15.75 – Fax : 01.39.20.15.99 – cabinet@avocats-sillard.com)

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

D'une Ordonnance de procédure accélérée au fond du 4 novembre 2020 rendue par le Tribunal Judiciaire de Pontoise signifiée le 27 novembre 2020 et d'un jugement selon procédure accélérée au fond du 5 janvier 2022 rendu par le Tribunal Judiciaire de Pontoise signifié le 20 janvier 2022, définitifs.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant commandement du ministère de la SELARL ALLIANCE JURIS Commissaire de Justice à VERSAILLES en date du 18/07/2023

FAIT NOTIFIER COMMANDEMENT A

© AVOVENTES.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 de 14.302,16 € arrêtée au 30/06/2023 à savoir :

au titre de l'ordonnance du 4 novembre 2020 :

- Principal :	5 689,94 €
- Intérêt au taux légal sur 5 689,94 € du 04/11/2020 au 30/06/2023 majoré à compter du 28/01/2021 :	841,56 €
- Dommages et intérêts :	1000,00 €
- Intérêt au taux légal sur 1000 € du 04/11/2020 au 30/06/2023 majoré à compter du 28/01/2021 :	147,91 €
- Article 700 du CPC :	1 500,00 €
- Intérêt au taux légal sur 1 500 € du 04/11/2020 au 30/06/2023 majoré à compter du 28/01/2021 :	221,86 €
- Dépens :	186,52 €
Intérêts au taux légal majoré postérieurs au 30/06/2023 :	Mémoire

au titre du jugement du 5 janvier 2022 :

- Principal :	2.043,92 €
- Intérêt au taux légal sur 2.043,92 € du 05/01/2022 au 30/06/2023 majoré à compter du 21/03/2022 :	166,82 €
- Dommages et intérêts :	200,00 €
- Intérêt au taux légal sur 200 € du 05/01/2022 au 30/06/2023 majoré à compter du 21/03/2022 :	16,33 €
- Article 700 du CPC :	1 500,00 €
- Intérêt au taux légal sur 1 500 € du 05/01/2022 au 30/06/2023 majoré à compter du 21/03/2022 :	122,42 €
- Dépens :	155,90 €
Intérêts au taux légal majoré postérieurs au 30/06/2023 :	Mémoire

Frais d'hypothèque légale 391,86 €

Frais d'exécution forcée (solde) : 117,12 €

selon décompte de créance arrêté à la date du 30/06/2023 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 SAINT-LEU-LA-FORET le 08/09/2023 volume 2023S n° 217**

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

DESIGNATION

ARTICLE I

Dans un ensemble immobilier dénommé "TERRASSE AUX FLEURS 2" situé à ERAGNY (Val d'Oise) 95610 - 14 à 22 rue de la Challe Orange soumis au régime de la copropriété immatriculée au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le n° AB7-128-853 cadastré section BN n° 65 lieudit "la Challe" pour une contenance de 7 hectares 93 ares et 92 centiares.

Dans le lot de volume 6.35

LOT NUMERO SIX MILLE SOIXANTE DOUZE (6072)

Dans le bâtiment 2-3, au rez de chaussée, première porte à droite, dans l'entrée commune 12, **UN APPARTEMENT** de type F3 comprenant : entrée avec rangement, salle de séjour avec coin repas, chambre, cuisine, office, rangement, salle de bains, dégagement et water-closets.

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse

Et les 155/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

LOT NUMERO TRENTE CINQ MILLE SEPT (35007)

Au rez de chaussée avec accès par le lot 6072 du rez de chaussée du bâtiment 2-3

Le droit à la jouissance exclusive du JARDIN 7 PRIVE

Et les 10/10000èmes des parties communes générales

ARTICLE II

Sur la commune d'ERAGNY SUR OISE (Val-D'oise) la Challe Orange.

Dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé TERRASSE AUX FLEURS 1 soumis au régime de la copropriété immatriculée au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires sous le numéro AB7-186-505, cadastré section BN n° 65 pour une contenance de 7 ha 93 a 92 ca

Dans le volume 2.34.3

LOT NUMERO DEUX MILLE TRENTE CINQ (2035)

Dans le bâtiment 1, escaliers 3, 4, 5 et 6 au sous-sol

Le BOX numéro 35

Et les 11/10000èmes des parties communes générales

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le lot de volume 6-35 dont fait partie 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 REGNIER, notaire associé à PARIS le 30 décembre 1977 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CERGY PONTOISE le 31 janvier 1978 volume 2201 numéro 14

Pour le lot de volume 2, 3 et 34, l'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété particulier établi suivant acte reçu par Maître HUSSENOT-DESENGES, notaire à Paris le 30 décembre 1977 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de CERGY PONTOISE le 1er février 1978 volume 2206 n° 2

ETAT DESCRIPTIF EN VOLUMES - REGLEMENT DE JOUISSANCE

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif en volumes et règlement de jouissance dressé par l'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY PONTOISE le 19 octobre 1977 qui a été déposé au rang des minutes de Maîtres JANNIN et VIGNAL, Notaires associés à PONTOISE, le même jour dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CERGY le 7 décembre 1977 volume 2147 numéro 1 aux termes duquel il a été procédé à une division en deux volumes numéros 6 et 35.

Cet état descriptif de division volumétrique a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître LECLERCQ, Notaire associé au KREMLIN BICETRE (94) le 22 novembre 1978 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CERGY le 16 janvier 1979 volume 2586 n° 7
- aux termes d'un acte reçu par Maître KINTGEN, Notaire associé au KREMLIN BICETRE (94) le 3 mai 1979 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CERGY le 2 juillet 1979 volume 2773 n° 6
- aux termes d'un acte administratif reçu par Monsieur le Préfet du Val d'Oise, le 19 novembre 1980 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CERGY le 20 novembre 1980 volume 3436 n° 11
- aux termes d'un acte reçu par Maître VIGNAL, Notaire associé à PONTOISE (95) le 9 octobre 1984 dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CERGY le 6 décembre 1984 volume 84 P n° 413 suivie d'une attestation rectificative dressée par ledit Notaire le 26 janvier 1985 publiée audit bureau le 1er février 1985 volume 85 P n° 578.

Lesdits biens plus amplement décrits dans un procès-verbal descriptif établi par Maître Paul RUMEAU Commissaire de justice associé à VERSAILLES, en date du 27 juillet 2023, 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

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à
pour les avoir acquis de

© AVOVENTES.FR

MARCHAND, Notaire à SARTROUVILLE (78) le 11 avril 2018, dont
une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de
CERGY PONTOISE 1er bureau le 25 avril 2018 volume 2018P n°
3018.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à Monsieur
par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

© AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Maître ROULLEAUX Notaire à PONTOISE le 06 janvier
2016

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 €)

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers
d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure
restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité
foncière de CERGY PONTOISE 1 le 15 janvier 2016, volume 2016 P, numéro 278.

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.

Le créancier poursuivant 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.

DIAGNOSTICS

Les diagnostics ont été établis par la société Diagladi dont le siège est 91 rue Royale 78000 VERSAILLES le 27 juillet 2023, savoir :

Diagnostics de Performance énergétique :

Le niveau de consommation du logement est de 206 kWh/m²/an, correspondant à la lettre D et son émission de CO2 de 6kgCO/m²/an soit la lettre B

Diagnostics amiante :

L'article L 1334-13 premier alinéa du code de la santé publique prescrit au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à la vente.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, ce qui est le cas pour les biens objet de la présente saisie.

Par suite les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes :

✓ En ce qui concerne les parties communes :

Un dossier technique amiante a été établi dans les parties communes par la société DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENT PREVENTION – DEP, dont le siège est sis à NEUILLY PLAISANCE (93) 9 rue Edmond Michelet ZA Fontaine du Vaisseau le 8 avril 2014, qui conclut :

« les recherches effectuées dans les parties communes n'ont pas révélé la présence de produits ou matériaux contenant de l'amiante »

✓ En ce qui concerne les parties privatives

Il résulte du Diagnostic amiante réalisé le 27 juillet 2023 par la société Diagladi, les conclusions suivantes : **« dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante. »**

Diagnostics ELECTRICITE :

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le vendeur a fait établir un état de celle-ci par la société Diagladi sus désignée, qui conclut :

« L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent »

Etat des Risques et Pollutions :

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour ERAGNY le 18 décembre 2013, sous le numéro 130246.

Un état des risques et Pollutions en date du 28/07/2023 est ci-annexé, duquel il ressort que **le bien est situé dans une zone d'aléa moyen du retrait gonflement des argiles :**

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 de grande instance, dénommé à compter du 1^{er} janvier 2020 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 de grande instance, dénommé à compter du 1^{er} janvier

2020 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 AMIABLE 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 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^{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 :

TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000,00) Euros

Fait et rédigé à PONTOISE

Le