

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

CREDIT LOGEMENT

Me Thierry CORDIER

Avocat

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

DÉBITEUR SAISI :

AVOVENTES

Me _____

Avocat

Adresse des biens vendus :

21 rue Haute
78450 CHAVENAY

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

264 000 €

Audience d'orientation :

03/07/2024 10h30

—

—

—

—

—

—

Audience d'adjudication :

—

—

—

—

—

—

—

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE EN UN SEUL LOT

Sis à CHAVENAY (78450), 21 rue Haute, sur un terrain cadastrés section AA numéro 387, lieudit "Rue de la Fontaine Saint Pierre", pour une contenance de 2 ares 12 centiares (2a 12ca), et section AA numéro 388, lieudit "21 rue Haute", pour une contenance de 15 ares 94 centiares (15a 94ca).

Une maison d'habitation principale, une maison secondaire et un appartement.

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

- D'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 18/12/2014 par la 1ère Chambre Civile du Tribunal de Grande Instance de BESANCON,
- D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de VERSAILLES rendu le 4 mars 2021,
- D'une ordonnance de caducité de déclaration d'appel rendue le 9 novembre 2021
- D'une ordonnance d'irrecevabilité d'appel du 7 juillet 2022.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant commandement du ministère de la SELARL ALLIANCE JURIS, Commissaire de Justice sis à VERSAILLES en date du 21/03/2024.

FAIT NOTIFIER COMMANDEMENT A

AVOVENTES

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.

1/ la somme sauf mémoire de 725.463,45 € arrêtée au 22/02/2024

À savoir :

➤ **Au titre du jugement rendu le 18/12/2014 :**

Principal 1	337.449,54 €
Intérêts au taux de 0,04 % du 11/07/2014 au 22/02/2024 :	861,05 €
<i>Taux des intérêts moratoires postérieurs au 11/12/2023 : 0,04%</i>	
Principal 2	170.255,14 €
Intérêts au taux de 3,50 % du 11/07/2014 au 22/02/2024 tenant compte des règlements :	55 271,09 €
<i>Taux des intérêts moratoires postérieurs au 11/12/2023 : 3,50%</i>	
Solde principal 3 (39.537,76 € - règlements) :	34.764,52 €
Intérêts au taux de 0,04 % du 17/03/2023 au 22/02/2024 :	13,07 €
<i>Taux des intérêts moratoires postérieurs au 11/12/2023 : 0,04%</i>	
Principal 4 :	76.026,60 €
Intérêts au taux de 4 % du 11/07/2014 au 22/02/2024 :	28.011,02 €
<i>Taux des intérêts moratoires postérieurs au 11/12/2023 : 4%</i>	
Article 700 du Code de Procédure Civile :	1.000,00 €
Intérêts au taux légal sur 1.000 € du 18/12/2014 au 22/02/2024 :	mémoire
Dépens :	2.966,20 €
Frais d'hypothèque judiciaire provisoire :	10.111,02 €
Dénonciation hypothèque judiciaire provisoire :	101,62 €
Frais d'hypothèque judiciaire définitive :	5.027,38 €
Commandement aux fins de saisie vente du 22/05/2023 :	381,36 €

➤ **Au titre du jugement rendu le 04/03/2021 :**

Article 700 du Code de procédure civile :	1.000,00 €
---	------------

Dépens (71,69 + 87,77 + 16 + 13 €): 188,46 €

➤ **Au titre de l'ordonnance de caducité du 09/11/2021 :**

Dépens : 225,00 €

➤ **Au titre de l'ordonnance de d'irrecevabilité d'appel du 07/07/2022 :**

Article 700 du Code de procédure civile : 1.500,00 €

Intérêts au taux légal sur 1.000 € du 07/07/2022
au 22/02/2024 : mémoire

Dépens (225 + 13 + 72,38 €) : 310,38 €

2/ le coût du commandement mis au bas et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le requérant pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage.

Selon décompte de créance arrêté à la date du 22/02/2024 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 service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 le 15/04/2024 volume 2024 S n°65.**

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

DESIGNATION

A CHAVENAY (78450), 21 rue Haute, sur un terrain cadastrés section AA numéro 387, lieudit "Rue de la Fontaine Saint Pierre", pour une contenance de 2 ares 12 centiares (2a 12ca), et section AA numéro 388, lieudit "21 rue Haute", pour une contenance de 15 ares 94 centiares (15a 94ca)

Etant précisé que lesdites parcelles proviennent de la division des parcelles anciennement cadastrées section AA numéro 82 et 314 résultant d'un document d'arpentage établi par FONCIER-EXPERTS, géomètre expert à NEAUPHLE LE CHATEAU (78640), 22 rue Louis de Cossé-Brissac, en date du 21/11/2012, sous le numéro 376 W, publié au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2 le 16/07/2013 volume 2013 P n° 4696.

Désignation selon acte notarié reçu par Maître André GUELFUCCI, Notaire à MAUREPAS (78), le 05 mai 2006, publié le 15 juin 2006 volume 2006 P n°5038 :

Les biens et droits consistant en :

Une maison à usage d'habitation, comprenant :

- au sous-sol : une cave à vin, une cave, une cave à charbon
- à l'entresol : une chambre, deux cuisines, des clapiers, un dégagement, wc, une salle de bains
- au rez-de-chaussée : une entrée, une salle à manger, une cuisine, un bureau
- au 1er étage : un salon, quatre chambres, une salle de bains, wc, rangement, dégagement, deux greniers

A l'extérieur : un garage, stockage, une cour ouverte, un abri, des clapiers, un chenil

Désignation actuelle :

Une maison principale comprenant :

- Rez-de-chaussée : entrée, salle à manger ou de séjour, cuisine dînatoire, salle de sport, séjour principal, wc, cellier, office, chaufferie.
- Mi étage : dressing, pièce avec mezzanine, une chambre salle de douche
- 1er étage : quatre chambres dont une avec salle de douche, salle de bains

Une maison secondaire, cette maison constitue un agrandissement du garage, comprenant :

- Rez-de-chaussée : une chambre, une salle de bains, wc
- A l'étage : deux chambres et un petit débarras
- Rez de jardin : salle de séjour, cuisine, wc,
- Terrasse

Un appartement de deux pièces comprenant : une pièce principale avec un coin cuisine, un petit débarras au sous-sol, à l'étage une chambre, salle de douche avec wc
Jardinet et terrasse

Extérieur : piscine, garage, et jardin.

Lesdits biens plus amplement décrits dans un procès-verbal descriptif établi par Maître Jean-Vincent IMARD, huissier de justice associé de la SELARL ALLIANCE JURIS à VERSAILLES, en date du 11 avril 2024, et ci-après reproduit intégralement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Selon jugement rendu le 04 mars 2021, ci-après reproduit intégralement, la 2^{ème} chambre du Tribunal Judiciaire de Versailles a :

« Dit que le commodat consenti par AVOVENTES au profit de AVOVENTES est intransmissible passivement aux tiers acquéreurs du bien situé à Chavenay (78) 21 rue Haute, cadastré section AA n°387 et 388 ».

SERVITUDE

SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION D'ASSAINISSEMENT

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Identification du propriétaire du fonds dominant : AVOVENTES ✓

Désignation cadastrale : AA 388 ✓

Origine de propriété : AVOVENTES son droit de propriété sur son immeuble d'un acte de vente reçu par Maître André GUELFUCCI, notaire à MAUREPAS le 5 mai 2006 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2E le 15 juin 2006, volume 2006 P, numéro 5038.

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Identification du propriétaire du fonds servant : AVOVENTES ✓

Désignation cadastrale : AA 386 ✓

Origine de propriété : Le fonds servant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine d'eaux usées.

Son emprise est figurée en mauve et traverse la parcelle formant le fonds servant entre les points a et b, au plan ci-annexé et approuvé par les parties.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de 0,45mètres et ce exclusivement sur une bande d'une largeur de 0,40 mètres et une longueur de 9 mètres telle que son emprise est figurée au plan ci-joint approuvé par les parties.

Cette canalisation part de « b » pour aboutir à « a ». Elle a déjà été construite aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état ou il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, de dernier devra effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Pour la perception de la contribution de la sécurité immobilière du service de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à CENT EUROS (100,00 €).

SERVITUDE DE DEVERSEMENT DES EAUX PLUVIALE PROVENANT DE L'EGOUT DES TOITS

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Identification du propriétaire du fonds dominant : AVOVENTES

Désignation cadastrale : AA 388

Origine de propriété : AVOVENTES tient son droit de propriété sur son immeuble d'un acte de vente reçu par Maître André GUELFUCCI, notaire à MAUREPAS le 5 mai 2006 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2E le 15 juin 2006, volume 2006 P, numéro 5038.

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Identification du propriétaire du fonds servant : AVOVENTES

Désignation cadastrale : AA 389

Origine de propriété : Le fonds servant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Le propriétaire du fonds servant concède au propriétaire du fonds dominant une servitude réelle et perpétuelle d'écoulement des eaux pluviales provenant de l'égout des toitures.

Les conditions d'exercice de cette servitudes sont déterminées ci-après :

Il résulte de l'implantation des bâtiments sur la propriété de la AVOVENTES,

Qu'une partie du bâtiment est érigée juste à la limite séparative des propriétés respectives de AVOVENTES et est couverte par un toit à versant unique dirigé vers la propriété de AVOVENTES

Qu'à la demande de AVOVENTES a pris les dispositions nécessaires pour conduire toutes les eaux pluviales tombant sur l'ensemble de ses constructions vers le toit du bâtiment appartenant à AVOVENTES ou elles rejoindront celles tombant sur celle-ci.

Que, par suite, l'égout du toit de ce bâtiment, constitué par la totalité des eaux pluviales tombant sur toutes les constructions sur le fonds de AVOVENTES se fera directement sur le terrain de la propriété de AVOVENTES

Cela exposé, AVOVENTES s'FR-A établissent entre leurs deux propriétés ci-dessus désignées les servitudes réciproques suivants.

Servitude de déversement des eaux pluviales :

Au bénéfice du fonds de AVOVENTES est instituée un servitude de déversement des eaux pluviales qui grève le fonds de l'AVOVENTES et qui permet l'écoulement de l'ensemble des eaux pluviales – à l'exclusion de toutes autres – tombant sur les toits des constructions de AVOVENTES vers le toit de la maison appartenant à AVOVENTES

Engagement réciproques :

AVOVENTES s'interdisent et interdisent à leurs héritiers ou ayants droit d'apporter des modifications à l'état des choses ainsi créées entre leurs propriétés respectives au point de vue de la servitude de déversement des eaux de pluies.

Limites de propriété :

En vue d'éviter toutes contestation ou difficultés ultérieures à l'égard de la propriété du terrain sur lequel s'exerce le déversement des eaux pluviales, AVOVENTES reconnaît expressément que ledit terrain est la propriété exclusive de AVOVENTES et que le mur du bâtiment a été élevé à l'extrême limite de la parcelle du terrain dont il est propriétaire.

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 AVOVENTES en vertu d'un acte reçu par Maître André GUELFUCCI, Notaire à MAUREPAS (78), 14 place du Sancerrois, le 05/05/2006, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES 2 le 15/06/2006 volume 2006 P n° 5038.

AVOVENTES

Acquisition moyennant le prix principal de 914.694 €uros payé et quittancé à l'acte.

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 opposables 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 SOIXANTE QUATRE MILLE EUROS (264 000,00 €)

Fait et rédigé à VERSAILLES

Le

Maître Marion CORDIER, membre de la SELARL SILLARD CORDIER & ASSOCIES, avocat au barreau de Versailles, y demeurant 73 bis rue du Maréchal Foch, avocat poursuivant.