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

Sur la commune de PLAISIR (78370) 13 rue de Bretagne, sur un terrain cadastré section AV n°16 lieudit "1 impasse de Bretagne" pour 04ha 93a 23ca.

Un appartement (lot 327)
Une cave (lot 362)

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, 75010 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.

AVOVENTES.fr

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

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

De la grosse exécutoire d'un jugement rendu par la deuxième chambre du Tribunal de Grande Instance de Versailles en date du 25 juin 2019, signifié le 11 juillet 2019 et définitif.

En vertu de quoi la requérante a pris une inscription d'hypothèque judiciaire définitive en date du 10/09/2019 volume 2019 V n°2730, se substituant à une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire en date du 14/11/2018 volume 2018 V n°3504.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant commandement du ministère de la SAS ELEGOET- HOLLANDE-VERGER Huissier de Justice à Poissy (78) 51 boulevard Victor Hugo, en date du 28/12/2020,

FAIT NOTIFIER COMMANDEMENT A :

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

1/ la somme sauf mémoire de 79.345,86 € arrêtée au 29/10/2020.

A savoir :

AVOVENTES.fr

Principal :	**74.591,01 €**
Intérêts au taux légal du 16/08/2016 au 28/10/2020 :	**1.428,59 €**
Frais et accessoires :	**3.326,26 €**
Intérêts au taux légal postérieur au 29/10/2019 :	**mémoire**

Suivant détail ci-dessous :

	Date valeur	Montant	Principal	Intérêts	Accessoires
Principal selon jugement	16/08/2016	3.605,32	3.605,32		
REPORT	16/08/2016	3.605,32	3.605,32		
Intérêt 0,93 % sur 3 605,32 du 16/08/16 au 31/12/16 soit 138 jours	31/12/2016			12,68	
REPORT	01/01/2017	3.618,00	3.605,32	12,68	
Intérêt 0,9 % sur 3 605,32 du 01/01/17 au 31/12/17 soit 365 jours	31/12/2017			32,45	
REPORT	01/01/2018	3.650,45	3.605,32	45,13	
Intérêt 0,89 % sur 3 605,32 du 01/01/18 au 03/06/18 soit 154 jours	03/06/2018			13,54	
Principal selon jugement	04/06/2018	70.985,69	70.985,69		
REPORT	04/06/2018	74.649,68	74.591,01	58,67	
Intérêt 0,89 % sur 3 605,32 du 04/06/18 au 30/06/18 soit 27 jours	30/06/2018			2,37	
REPORT	01/07/2018	74.652,05	74.591,01	61,04	
Intérêt 0,89 % sur 70 985,69 du 04/06/18 au 30/06/18 soit 27 jours	30/06/2018			46,73	
REPORT	01/07/2018	74.698,78	74.591,01	107,77	
Intérêt 0,88 % sur 3 605,32 du 01/07/18 au 02/12/18 soit 155 jours	02/12/2018			13,47	
Intérêt 0,88 % sur 70 985,69 du 01/07/18 au 02/12/18 soit 155 jours	02/12/2018			205,27	
Frais de procédure	03/12/2018	141,96			141,96
Frais de procédure	03/12/2018	33,18			33,18
REPORT	03/12/2018	75.152,66	74.591,01	386,51	175,14
Intérêt 0,88 % sur 3 605,32 du 03/12/18 au 27/12/18 soit 25 jours	27/12/2018			2,17	
Intérêt 0,88 % sur 70 985,69 du 03/12/18 au 27/12/18 soit 25 jours	27/12/2018			42,79	
Frais de procédure	28/12/2018	1.119,54			1.119,54
Frais de procédure	28/12/2018	618,00			618,00
REPORT	28/12/2018	76.935,16	74.591,01	431,47	1.912,68
Intérêt 0,86 % sur 3 605,32 du 28/12/18 au 31/12/18 soit 4 jours	31/12/2018			0,35	
REPORT	01/01/2019	76.935,51	74.591,01	431,82	1.912,68
Intérêt 0,86 % sur 70 985,69 du 28/12/18 au 31/12/18 soit 4 jours	31/12/2018			6,85	
REPORT	01/01/2019	76.942,36	74.591,01	438,67	1.912,68

AVOCATES.fr

Intérêt 0,86 % sur 3 605,32 du 01/01/19 au 30/06/19 soit 181 jours	30/06/2019			15,38	
REPORT	01/07/2019	76.957,74	74.591,01	454,05	1.912,68
Intérêt 0,86 % sur 70 985,69 du 01/01/19 au 30/06/19 soit 181 jours	30/06/2019			302,73	
REPORT	01/07/2019	77.260,47	74.591,01	756,78	1.912,68
Intérêt 0,87 % sur 3 605,32 du 01/07/19 au 03/07/19 soit 3 jours	03/07/2019			0,26	
Intérêt 0,87 % sur 70 985,69 du 01/07/19 au 03/07/19 soit 3 jours	03/07/2019			5,05	
Frais de procédure	04/07/2019	29,00			29,00
REPORT	04/07/2019	77.294,81	74.591,01	762,12	1.941,68
Intérêt 0,87 % sur 3 605,32 du 04/07/19 au 17/07/19 soit 14 jours	17/07/2019			1,20	
Intérêt 0,87 % sur 70 985,69 du 04/07/19 au 17/07/19 soit 14 jours	17/07/2019			23,69	
Frais de procédure	18/07/2019	70,98			70,98
Frais de procédure	18/07/2019	16,99			16,99
REPORT	18/07/2019	77.402,67	74.591,01	787,01	2.029,65
Intérêt 0,87 % sur 3 605,32 du 18/07/19 au 04/11/19 soit 110 jours	04/11/2019			9,45	
Intérêt 0,87 % sur 70 985,69 du 18/07/19 au 04/11/19 soit 110 jours	04/11/2019			186,12	
Frais de procédure	05/11/2019	1.247,61			1.247,61
Frais de procédure	05/11/2019	49,00			49,00
REPORT	05/11/2019	78.895,85	74.591,01	982,58	3.326,26
Intérêt 0,87 % sur 3 605,32 du 05/11/19 au 11/03/20 soit 128 jours	11/03/2020			11,00	
REPORT	12/03/2020	78.918,85	74.591,01	993,58	3.326,26
Intérêt 0,87 % sur 70 985,69 du 05/11/19 au 11/03/20 soit 128 jours	11/03/2020			216,57	
REPORT	12/03/2020	79.137,42	74.591,01	1.210,15	3.326,26
Intérêt 0,87 % sur 3 605,32 du 24/06/20 au 30/06/20 soit 7 jours	30/06/2020			0,60	
REPORT	01/07/2020	79.138,02	74.591,01	1.210,75	3.326,26
Intérêt 0,87 % sur 70 985,69 du 24/06/20 au 30/06/20 soit 7 jours	30/06/2020			11,84	
REPORT	01/07/2020	79.139,86	74.591,01	1.222,59	3.326,26
Intérêt 0,84 % sur 3 605,32 du 01/07/20 au 28/10/20 soit 120 jours	28/10/2020			9,96	
Intérêt 0,84 % sur 70 985,69 du 01/07/20 au 28/10/20 soit 120 jours	28/10/2020			196,04	
REPORT			74.591,01	1.428,59	3.326,26
TOTAL		79.345,86			

AVOVENTES.fr

Selon décompte de créance arrêté à la date du 9/10/2020 outre intérêts contractuels et autres dus à compter de cette date et jusqu'à parfait règlement.

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

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

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement celui-ci a été **publié au 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 05 février 2021, volume 2021S n°5.**

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

DESIGNATION

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

Et selon procès-verbal descriptif établi le 26 janvier 2021 par Maître Pascal ELEGOET, huissier de justice associé, membre de la SAS ELEGOET, HOLLANDE, VERGER, 51 boulevard Victor Hugo 78300 POISSY.

Dans un ensemble immobilier situé à PLAISIR (78370) 13 rue de Bretagne, sur un terrain cadastré section AV n°16 lieudit 1 impasse de bretagne, pour 04ha 93a 23ca :

Le lot de copropriété numéro 327 (trois cent vingt-sept) :

Bâtiment D, premier étage gauche : un appartement composé :
Entrée avec placards, cuisine, cellier, wc, salle de bains, séjour, une chambre.

Et les cent soixante-treize/cinquante millièmes (173/50000èmes) des parties communes générales.

AVOVENTES.fr

Le lot de copropriété numéro 362 (trois cent soixante-deux) :

Bâtiment D, sous-sol : une cave portant le numéro 88.

Et les cinq/cinquante millièmes (5/50000èmes) des parties communes générales.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ALEXANDRE, Notaire à ANGERS (49) le 27 janvier 1967 publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 14 mars 1967, volume 4097 n°1.

Servitudes :

Selon acte établi par Maître CARBONNIER DE MORSANGLIERE, notaire à ROUEN (76), le 18/07/2007, publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 27/07/2017, volume 2017P n°6037, portant sur servitude de passage de ligne souterraine.

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.

AVOVENTES.fr

ANNEE DE MAJ 2020 DEP DIR 78 0 COM 490 PLAISIR TRES 001 RELEVE DE PROPRIETE NUMERO COMMUNAL R01489

Propriétaire MC8J47
13 RUE DE BRETAGNE 78370 PLAISIR

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES					IDENTIFICATION DU LOCAL										EVALUATION DU LOCAL									
AN	SEC	N°PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM
17	AV	16		13	RUE DE BRETAGNE	0130	D	02	01	02001	0364943 H	490A	C	H	AP	6	1699							P	1699
				001	LOT 0000327 173 / 50000																				
				001	LOT 0000362 5 / 50000																				
					R EXO																0 EUR				
REV IMPOSABLE COM 1699 EUR					COM				0 EUR						R EXO										
					R IMP				1699 EUR					DEP	R IMP						1699 EUR				

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES												EVALUATION											LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA			REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	Feuillet
						R EXO				0 EUR					R EXO		0 EUR							
		HA A CA		REV IMPOSABLE	0 EUR	COM									TAXE AD									
CONT		0				R IMP				0 EUR					R IMP		0 EUR				MAJ TC		0 EUR	

AVOVENTES.fr

COMMUNE DE PLAISIR

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

MUTATION D'UN IMMEUBLE BATI OU NON BATI SANS MODIFICATION DE SON ETAT

La présente note d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme.

TERRAIN :
Section cadastrale : AV 0016
Adresse : 1B, RUE DU POITOU
Superficie : 49323 mètres carrés

A - DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple et au droit de préemption sur les fonds commerciaux, artisanaux et baux commerciaux. commerciaux.

B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan local d'urbanisme modifié, approuvé le 7 avril 2015, rendu exécutoire le 15 mai 2015.
Zone : UC
(Le règlement du PLU est téléchargeable sur le site Internet de la ville, rubrique Ville - Territoire & Urbanisme)

C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLE AU TERRAIN

AS1 : Périmètre de protection sanitaire de l'Aqueduc de l'Avre - décret du 11 Janvier 1965
I6 : Périmètre du permis d'exploitation de l'Orme, mine d'hydrocarbure (arrêté du 5 décembre 1994)
I7 : Périmètre de stockage souterrain de gaz combustible de Beynes

D - OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN

E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Terrain compris dans le périmètre acoustique des infrastructures en application de l'arrêté Préfectoral du 10 Octobre 2000

F - DISPOSITIONS EN MATIERE DE SALUBRITE

Il n'existe pas dans la commune de Plaisir, de périmètre de restauration immobilière, ni de périmètre de résorption de l'habitat insalubre, ni de périmètre de rénovation urbaine, ni de secteur sauvegardé.
La propriété ne fait pas actuellement l'objet d'une procédure en matière d'immeuble insalubre, ni d'interdiction d'habiter, ni d'arrêté de péril ou d'injonction de travaux.

G - TERMITES ET AUTRES INSECTES XYLOPHAGES (Loi n°99-471 du 8 juin 1999)

L'immeuble n'est pas inclus dans une zone délimitée de lutte contre les termites.

H - LUTTE CONTRE LE SATURNISME (Décret n°99-483 du 9 juin 1999)

En application du décret 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, un Constat de Risque d'Exposition au Plomb doit être réalisé en cas de vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation

I - INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la Commune sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé à l'arrêté préfectoral général IAL 2012 ainsi que l'arrêté spécifique à Plaisir, consultable sur le site Internet de la préfecture (www.Yvelines.pref.gouv.fr) rubrique Information des acquéreurs et des locataires.

J - ALIGNEMENT

Il n'y a pas de plan d'alignement sur la ville.

Fait le 02/11/2020,
par le service Urbanisme de Plaisir

Toute correspondance doit être adressée à Madame le Maire de Plaisir
Service Urbanisme - 2 rue de la République - B.P. 22 - 78375 PLAISIR CEDEX - Tel 01.30.79.62.65/01.30.79.62.37 - Fax 01.30.79.62.50

NRU en ligne pour la ville de Plaisir sur le site : https://nru.ovh

AVOVENTES.fr

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0 810 007 830
(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° de dossier
200596

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 02/11/2020
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SARL QUALIGEO EXPERT

SF2004723362

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 078 *Commune* : 490 PLAISIR

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AV	0016			1 IMP DE BRETAGNE	4ha93a23ca					
AV	0016	001	327	173/ 50000						
AV	0016	001	362	5/ 50000						

AVOVENTES.fr

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

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

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

Inspection Générale
des
Carrières

Versailles le: 14/12/2020

*Objet: demande de renseignements sur les anciennes carrières, galeries souterraines et autres cavages abandonnés **
Référence IGC: 20028039

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 :*	*32*

Propriété faisant l'objet de la demande :			
Référence :	*200596*		
Commune :	*PLAISIR*	*Département :*	*Yvelines*
Adresse :	*13 Rue de Bretagne*		
Référence cadastrale :	*AV*	*Code INSEE :*	*78490*
Parcelles :	*16*		

Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'Inspection Générale des Carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la section cadastrale AV de la commune de PLAISIR n'est pas connue comme étant affectée par d'anciennes cavités abandonnées.
Ce renseignement est fourni en fonction d'un inventaire réalisé le 15/01/2020.
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 Paierie Départementale des Yvelines.

AVOVENTES.fr

Raison : Document certifié
Contact : 0139075600
Location : Versailles

** Ces informations écrites délivrées par Internet sont fournis par l'Inspection Générale des Carrières, à titre indicatif. Elles ne se substituent pas à l'état des Risques et Pollutions (L 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement).*

VILLE DE PLAISIR

PLAN DE SITUATION AU 1/5000E

d'une propriété appartenant à

Cop. des lots : Appartement (327) - Cave (362) -

Propriété sise : 13 Rue de Bretagne

Cadastrée Section : AV-16

Superficie cadastrale : 49.323 m²



AVOVENTES.fr

QUALIGEO EXPERT //
GEOMETRES-EXPERTS successeurs de la SCP B. DECESSE
POISSY (78300) 57 boulevard Roberspierre T +33 (0)1.39.65.07.80
MARLY-LE-ROI (78160) 30 av. de l'Amiral Lemonnier T +33 (0)1.39.58.43.54
www.qualigeo-expert.com

Dossier : 200596

maître d'ouvrage

préfecture des Yvelines



Liberté . Égalité . Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DES YVELINES

direction de l'urbanisme
de l'environnement et du logement
1, rue Jean Houdon
78010 VERSAILLES Cedex
Tél. : 01.39.49.78.00

édition du : 15/02/2006

information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs département des Yvelines

LÉGENDE

Risques naturels :

PPRi approuvé, PPRi prescrit ou article R111-3 du code de l'urbanisme

Périmètre de risque d'inondation

PPRn approuvé, PPRi prescrit ou article R111-3 du code de l'urbanisme

Périmètre de risque de mouvement de terrain

Limites :

Départementale Communale Commune concernée

Sources des données :
- PPRi de la Seine/R 111-3 : DDE78/SNS
- PPRn : DRIRE-IdF

Fond de plan numérique : copyright Scan25® et BD Carto®, IGN

Avertissement :
Ce document d'information n'a pas de valeur juridique. Il ne peut être opposable aux tiers, ni se substituer aux réglementations en vigueur. Il est évolutif et sera mis à jour en fonction de l'état des connaissances des risques majeurs.

commune de PLAISIR

cartographie des risques naturels prévisibles

échelle : 1/25.000e

maître d'œuvre



direction
départementale
de l'Équipement
Yvelines
service urbanisme et aménagement durable

35, rue de Noailles - BP.1115
78011 VERSAILLES Cedex
Tél. : 01.30.84.30.00

AVOVENTES.fr

ORIGINE DE PROPRIETE

lesdits biens immobiliers désignés ci-dessus appartiennent à pour les avoir acquis selon acte de vente reçu par Maître Xavière BRETON, notaire associé de la SCP « BRETON & MAILLARD », titulaire d'un office notarial à ANGERVILLE (91) 10 rue de Pithiviers, en date du 17 novembre 2016, publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 02/12/2016, volume 2016 P n°8998, de :

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 83.000,00 €uros.

Ledit prix payé comptant et quittancé audit acte de vente.

AVOVENTES.fr

Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Xavière BRETON, notaire à ANGERVILLE (91), en date du 17 novembre 2016, publié au 2ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 02/12/2016, volume 2016 P n°8998.

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.

AVOVENTES.fr

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 immobiliére.

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.

AVOVENTES.fr

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.

AVOVENTES.fr

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

AVOVENTES.fr

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.

AVOVENTES.fr

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.

AVOVENTES.fr

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.

AVOVENTES.fr

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.

AVOVENTES.fr

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

AVOVENTES.fr

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 du1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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

AVOVENTES.fr

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.

AVOVENTES.fr

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.

AVOVENTES.fr

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 1er 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 :

VINGT QUATRE MILLE (24.000,00) Euros

Fait et rédigé à VERSAILLES
Le 02 mars 2021

AVOVENTES.fr

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