

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Créteil séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

Au Plessis-Tréville (94420), Résidence « Les chênes I » - 101-111 avenue Maurice Bertheaux, un appartement de trois pièces (bâtiment B1, escalier B1-12, deuxième étage), une cave au sous-sol (bâtiment B1, escalier B1-12) et un emplacement de parking

Aux requêtes, poursuites et diligences du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE « LES CHÊNES I » 101-111 AVENUE MAURICE BERTEAUX AU PLESSIS-TRÉVILLE (94420), représenté par son syndic en exercice, la Société

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■
exerçant sous l'enseigne MANOLYS IMMOBILIER, identifiée au SIRENE sous le n° 392 007 753 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil, dont le siège est sis 4, allée des Ambalais, 94420 Le Plessis-Tréville, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 27 juin 2024 (18ème et 19ème résolutions)

Ayant pour avocat Maître Dominique TROUVÉ, avocat au Barreau du Val-de-Marne, 7 Place Salvador Allende 94000 Créteil, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ÉNONCIATIONS LIMINAIRES

EN VERTU :

d'un jugement d'un jugement rendu par la chambre de proximité du tribunal judiciaire de Créteil siégeant au tribunal de proximité de Sucy-en-Brie en date du 3 juillet 2024 signifié le 25 juillet 2024, devenu définitif ainsi qu'il ressort d'un certificat de non appel en date du 6 novembre 2024

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit de Maître Arnaud MARTINEZ, commissaire de justice à Champigny-sur-Marne (94) en date des 23 décembre 2024 et 30 décembre 2024, le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Résidence « Les chênes I » sise 101-111 avenue Maurice Berteaux au Plessis-Trévisé, fait signifier commandement à :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité sénégalaise, demeurant 12, Résidence les Chênes 101-111 avenue Maurice Berteaux, 94420 Le Plessis-Trévisé

Madame [REDACTED] [REDACTED] épouse [REDACTED] née le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité sénégalaise, demeurant 12, Résidence les Chênes 101-111 avenue Maurice Berteaux, 94420 Le Plessis-Trévisé

Observation étant ici faite que le commandement a été signifié le 23 décembre 2024 par remise à l'étude à l'adresse des biens saisis tant à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et à Madame [REDACTED] [REDACTED] et encore le 30 décembre 2024 par procès-verbal de difficulté à Monsieur [REDACTED] GAYE en son adresse mentionnée par l'extrait de matrice cadastrale

D'avoir à payer dans les HUIT JOURS au requérant à l'acte :

La somme de ONZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE DIX EUROS ET TRENTE QUATRE CENTIMES (11 570,34 €), arrêtée au 30 novembre 2024, décomposée comme suit :

1°/ La somme de HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX SEPT EUROS ET SOIXANTE TROIS CENTIMES (8 497,63 €) correspondant au montant en principal de la condamnation principale

2°/ La somme de CINQ CENT SIX EUROS ET QUATRE VINGT QUINZE CENTIMES (506,95 €) représentant le montant des intérêts au taux légal applicable pour les créanciers professionnels puis au taux légal majoré de cinq points à compter du 26 septembre 2024 sur la somme de 7 699,97 € puis sur la somme de 8 063,27 € après capitalisation des intérêts au 6 octobre 2024 selon décompte ci-dessous

date début	date fin	jours	taux	assiette	montant
05/10/2023	31/12/2023	88	4,22%	7 699,97 €	78,34 €
01/01/2024	30/06/2024	182	5,07%	7 699,97 €	194,66 €
01/07/2024	25/09/2024	87	4,92%	7 699,97 €	90,30 €
26/09/2024	05/10/2024	10	9,92%	7 699,97 €	20,93 €
06/10/2024	30/11/2024	56	9,92%	8 063,27 €	122,72 €
Total intérêts sur principal 1					506,95 €

3°/ La somme de TRENTE EUROS ET QUATRE VINGT DIX SEPT CENTIMES (30,97 €) représentant le montant des intérêts au taux légal applicable pour les créanciers professionnels puis au taux légal majoré de cinq points à compter du 26 septembre 2024 sur la somme de 797,66 € selon décompte ci-dessous

date début	date fin	jours	taux	assiette	montant
26/04/2024	30/06/2024	66	5,07%	797,66 €	7,31 €
01/07/2024	25/09/2024	87	4,92%	797,66 €	9,35 €
26/09/2024	30/11/2024	66	9,92%	797,66 €	14,31 €

Total intérêts sur principal 2 30,97 €

4°/ La somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) au titre des dommages et intérêts

5°/ La somme de HUIT EUROS ET QUATRE VINGT DEUX CENTIMES (8,82 €) représentant le montant des intérêts au taux légal applicable pour les créanciers professionnels puis au taux légal majoré de cinq points à compter du 26 septembre 2024 sur la somme de 300,00 € selon décompte ci-dessous

date début	date fin	jours	taux	assiette	montant
03/07/2024	25/09/2024	85	4,92%	300,00 €	3,44 €
26/09/2024	30/11/2024	66	9,92%	300,00 €	5,38 €

Total intérêts sur dom.-int. 8,82 €

6°/ La somme de NEUF CENTS EUROS (900,00 €) au titre de l'article 700 du code de procédure civile

7°/ La somme de VINGT SIX EUROS ET QUARANTE SIX CENTIMES (26,01 €) représentant le montant des intérêts au taux légal applicable pour les créanciers professionnels puis au taux légal majoré de cinq points à compter du 26 septembre 2024 sur la somme de 900,00 € selon décompte ci-dessous

date début	date fin	jours	taux	assiette	montant
03/07/2024	25/09/2024	85	4,92%	900,00 €	10,31 €
26/09/2024	30/11/2024	66	9,92%	900,00 €	16,14 €

Total intérêts sur article 700 26,46 €

8°/ La somme de MILE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX NEUF EUROS ET CINQUANTE ET UN CENTIMES (1 299,51 €) représentant les dépens, à savoir :

signification assignation	58,82 €
signification conclusions	153,16 €
signification jugement	81,78 €
dépens d'exécution	992,75 €
droit de plaidoirie	13,00 €
Total dépens	1 299,51 €

Plus le coût des l'acte, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au service de la publicité foncière de Créteil le 13 février 2025, sous la référence 9404P02 Vol 2025 D N°22, et attestation rectificative publiée le 20 février 2025 sous la référence 9404P02 2025 S N°27

Par exploit de Maître Arnaud MARTINEZ, commissaire de justice à Champigny-sur-Marne (94) en date du 07 avril 2025 le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE « LES CHÊNES I » 101-111 AVENUE MAURICE BERTEAUX AU PLESSIS-TRÉVISE (94420) a donné assignation à Monsieur [REDACTÉ] et à Madame [REDACTÉ] épouse [REDACTÉ] d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du 05 juin 2025 à 9h30 devant le juge de l'exécution – saisies immobilières du tribunal judiciaire de Créteil.

Par exploit de Maître Arnaud MARTINEZ, commissaire de justice à Champigny-sur-Marne en date du 08 avril 2025 le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE RÉSIDENCE « LES CHÊNES I » 101-111 AVENUE MAURICE BERTEAUX AU PLESSIS-TRÉVISE (94420) a donné assignation à la Société [REDACTÉ] d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du 05 juin 2025 à 9h30 devant le juge de l'exécution – saisies immobilières du tribunal judiciaire de Créteil, en lui faisant sommation de déclarer sa créance au titre de son inscription de privilège de prêteur de deniers en date du 30 avril 2014, publiée au service de la publicité foncière de Créteil le 7 mai 2014 sous le n° 9404 V 01142 2011V2531.

DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis 101-111 avenue Maurice Berteaux à Le Plessis-Tréville (94420)

Cadastré Section AL numéro 877 et Section AL numéro 878 pour une contenance de 2 ha 11 a 09 ca.

Étant précisé que l'ensemble immobilier était initialement cadastré AL33, AL34, AL35, AL36 et AL37, lesquelles parcelles ont été réunies pour former la parcelle AL727 selon procès-verbal de cadastre en date du 7 juin 1994 publié le 16 juin 1994 au service de la publicité foncière de Créteil 3ème volume 1994P numéro 2511, laquelle a à son tour été divisée pour former les parcelles AL877 et AL878, selon procès-verbal de cadastre en date du 30 avril 2014 publié le 6 mai 2014 au service de la publicité foncière de Créteil 3ème sous la référence d'enlissement numéro 9404P03 2014P1903

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMÉRO CINQ CENT QUATRE VINGT DIX HUIT (598) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Dans le bâtiment B1, escalier B1-12, au deuxième étage, porte 537, un appartement de trois pièces, comprenant entrée, salle à manger, deux chambres, cuisine, salle de bains, water-closets, rangement et dégagement

Et les trois-cent-quatre-vingt-sept cent-millièmes (387/100000èmes) des parties communes générales et les trois-mille-trente-huit cent-millièmes (3038/100000èmes) des parties communes particulières au bâtiment

LE LOT SIX CENT VINGT NEUF (629) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Dans le bâtiment B1, escalier B1-12, au sous-sol, porte numéro 16, une cave

Et les deux cent-millièmes (2/100000èmes) des parties communes générales et les seize cent-millièmes (16/100000èmes) des parties communes générales particulières au bâtiment

LE LOT NUMÉRO CENT VINGT QUATRE (124) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Un emplacement de parking portant le numéro 117 du plan

Et les seize cent-millièmes (16/100000èmes) des parties communes générales

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 27 janvier 2025 par Maître Arnaud MARTINEZ, commissaire de justice à Champigny-sur-Marne (94) dont copie est donnée ci-après, et dont il ressort que Madame [REDACTED] occupe personnellement les lieux

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Cet immeuble a fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété et état descriptif de division reçu par Maître PREA, notaire à Paris, le 21 mai 1970 et publié le 1er octobre 1970 au bureau des hypothèques de Créteil 3ème volume 16210 numéro 3 ;

- d'un modificatif au règlement de copropriété – état descriptif de division reçu par Maître PREA, notaire à Paris, le 29 juillet 1970 et publié le 19 octobre 1970 au bureau des hypothèques de Créteil 3ème volume 16134 numéro 11 ;

- d'un modificatif au règlement de copropriété – état descriptif de division reçu par Maître PREA, notaire à Paris le 29 juillet 1970 et publié le 5 novembre 1970 au bureau des hypothèques de Créteil 3ème volume 16223 numéro 13 ;

- d'un modificatif au règlement de copropriété – état descriptif de division reçu par Maître PREA, notaire à Paris, le 22 décembre 1972 et publié le 18 janvier 1973 au bureau des hypothèques de Créteil 3ème volume 508 numéro 10 ;

- d'un modificatif au règlement de copropriété – état descriptif de division reçu par Maître PREA, notaire à Paris, le 7 mars 1974 et publié le 2 avril 1974 au bureau des hypothèques de Créteil 3ème volume 832 numéro 2 ;

- d'un modificatif au règlement de copropriété – état descriptif de division reçu par Maître ROUX, notaire à Paris, le 31 juillet 1984 et publié le 10 août 1984 au bureau des hypothèques de Créteil 3ème volume 3852 numéro 1 ;

- d'une modification au règlement de copropriété – état descriptif de division reçu par Maître ROUX, notaire à Paris, le 24 septembre 1984 et publié le 12 novembre 1984 au bureau des hypothèques de Créteil 3ème volume 3934 numéro 7.

Ce règlement de copropriété et état descriptif de division et leurs modificatifs devront être observés par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et dont l'article 43 dispose que toutes clauses contraires aux dispositions des articles 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 de ladite loi et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites ; lorsque le juge, en application de l'alinéa premier dudit article, réputé non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition ; cette

nouvelle répartition prend effet au premier jour de l'exercice comptable suivant la date à laquelle la décision est devenue définitive.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître Edouard GALINIER :

En la présence de Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et à Madame [REDACTED] [REDACTED] épouse [REDACTED]

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et à Madame [REDACTED] [REDACTED] épouse [REDACTED] pour les avoir acquis, de :

La Société dénommée [REDACTED] [REDACTED] société civile immobilière identifiée au Sirene sous le n°485 264 159 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny, dont le siège est sis 52, avenue Vaucanson, 93370 Montfermeil

Selon acte reçu par Maître Edouard GALINIER, Notaire à Lizy-sur-Ourcq, le 30 avril 2014, publié le 19 septembre 2014 sous la référence d'enlissement numéro 9404P03 2014P1928 au service de la publicité foncière de Créteil, et attestation rectificative publiée le 19 septembre 2014 sous la référence d'enlissement 9404P03 2014P3886 au service de la publicité foncière de Créteil.

Moyennant le prix principal de 140 000 € payé comptant et quittancé audit acte, avec financement par prêt de la Société [REDACTED] [REDACTED] au bénéfice d'une inscription de prêteur de deniers à hauteur de la somme de 140 000 €.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – 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 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 À 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 3.000 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 ayant 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. 322-12 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 décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

distribués 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 celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée 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 décidée 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 1347 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 les quittances 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 les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il 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 l'encontre 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.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, 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 sur autorisation judiciaire, 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

Le séquestre ou 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.

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^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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. 331-1 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 du lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal 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 :

25.000€
(vingt-cinq mille euros)

Les enchères ne seront reçues que par le Ministère d'un Avocat exerçant près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL.

Fait à CRETEIL, par Maître Dominique TROUVÉ Avocat au Barreau du Val-de-Marne 7, Place Salvador Allende 94000 CRÉTEIL, poursuivant la vente, le 11 avril 2025.