

VENTE

SUR LICITATION

Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de
CRETEIL, Département du VAL DE MARNE.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

<u>CAHIER DES CONDITIONS</u> <u>DE LA VENTE</u>
--

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Judiciaire de CRETEIL (94) Place du Palais, séant dite ville au Palais de Justice, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

SUR LICITATION

EN UN LOT

Commune de SAINT-MAUR-DES FOSSES (94)
60 rue Rochambeau

UNE PAVILLON D'HABITATION

Edifié sur un terrain cadastré section AU n° 110 d'une superficie de 772 m²

Comprenant : au sous-sol accessible de l'intérieur de la maison une chaufferie, une buanderie, deux autres pièces, un garage ; au rez-de-chaussée : une entrée et un couloir, un séjour avec cheminée, une salle à manger, un espace sanitaire, une cuisine équipée ; au premier étage : un palier desservant une salle d'eau, trois chambres, un dressing, un espace sanitaire ; au deuxième étage : un pallier desservant une salle d'eau, un espace sanitaire, quatre chambres ; des combles aménageables ; une véranda, une piscine creusée, une serre et une remise.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] né le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
(37) de nationalité française, demeurant [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Madame [REDACTED] [REDACTED] née le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
représentée par son administrateur légal Monsieur [REDACTED]
[REDACTED] demeurant [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Ayant Maître Laurent LALOUM ALKAN membre de la SELAS
REFERENS, avocat plaçant au barreau de BLOIS (41) 3 rue
Paul Renouard,

Et Maître Julie GALLAIS avocat constitué au barreau du VAL
DE MARNE structure d'exercice la AARI IODE AVOCATS
agissant par la SELARL GROUPE RABELAIS demeurant 23
allée des Cavaliers 94700 MAISONS ALFORT (Toque n° PC
136).

Lequel se constitue sur la présente poursuite de vente.

EN PRESENCE DE :

Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] divorcée BOSSE
née le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (CAMMEROUNE)
demeurant 60 rue Rochambeau 94100 SAINT MAUR DES
FOSSES.

EN EXECUTION :

D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de CRETEIL le
04 novembre 2025 contradictoire signifié le 12 décembre 2025
à Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] définitif ainsi qu'il
résulte du certificat de non-appel délivré par M. le Greffier en
chef de la Cour d'Appel de PARIS le 1^{er} juin 2026, dont le
dispositif est donné ci-après :

« PAR CES MOTIFS

*« Statuant publiquement, par jugement contradictoire, mis à
disposition au greffe et en premier ressort, le juge aux affaires
familiales,*

*« Déclare irrecevable et écarte des débats les conclusions de
Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] signifiées le 9
janvier 2025 postérieurement à la clôture des débats ;*

« Vu le procès-verbal de carence et le projet d'état liquidatif établi par Maître Bertrand SCHNEEGANS le 25 avril 2024 et l'acte rectificatif comportant les dires des parties établi le 1^{er} août 2024 ;

« Autorise, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence de l'autre partie, ou celle-ci dûment appelé, à l'issue d'un délai de six mois à compter de la signification de la présente décision, afin de permettre au besoin aux parties de procéder à une vente amiable, la vente par adjudication, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Créteil, en un seul lot, du bien immobilier constitué d'un terrain sur lequel est édifiée une maison d'habitation élevée sur caves et sous-sol comprenant :

- Un garage,*
- Un rez-de-chaussée composé de : entrée, cuisine, water-closets, salle à manger, salon, véranda,*
- Un premier étage composé de : WC, trois chambres, salle de bains, penderie,*
- Un deuxième étage lambrissé comprenant : trois chambres et grenier, salle de bains, WC,*
- Des combles*
- Une piscine, un jardin, un poulailler et un petit appentis et serre*

« le tout situé au 2, rue Alexandre Duman à Saint-Maur-des Fossés (adresse postale 60 rue Rochambeau à La Varenne Saint Hilaire) cadastré section AU n° 110 pour une contenance de 7 ares 72 centiares

« sur la mise à prix de 850 000 € avec faculté de diminuer la mise à prix du quart, du tiers puis de la moitié à défaut d'enchères ;

« Dire qu'il incombera à la partie la plus diligente :

- De constituer avocat dans le ressort du tribunal du lieu de situation de l'immeuble afin qu'il dépose le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal,*
- De communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du Tribunal ;*

« Dit que la vente devra être annoncée à l'initiative de la partie la plus diligente et à défaut par tout indivisaire intéressé, et interviendra dans les conditions prévues aux articles 1271 à 1281 du Code de Procédure Civile et des articles R 322-31 à R 322-36, R 322-39 à R 322-49, R 322-59, R 322-61, R 322-62 et R 322-66 à R 322-72 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, relatives aux procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

« Autorise tout copartageant intéressé à faire visiter par SCP KERNEUR et Associés, Commissaire de Justice à SAINT MAUR DES FOSSES (Val de Marne) 1 rue Léon Bocquet BP 415, les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal de description comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et de réalisation de tout diagnostic obligatoire.

« Dit que le Commissaire de Justice pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir à chaque fois de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance,

« Rappelle que les parties peuvent à tout moment de la procédure convenir d'une vente de gré à gré ;

« Rappelle que les parties peuvent à tout moment abandonner les voies judiciaires et procéder au partage à l'amiable ;

« ...

« Renvoie les parties devant le Notaire commis aux fins d'établissement de l'acte de partage après réalisation de la vente du bien immobilier indivis et en tenant compte des points de contestation tranchés par la présente décision ;

« Rappelle que le Notaire est désigné à titre personnel et qu'en cas d'empêchement d'agir personnellement, son remplacement doit être demandé au Juge commis pour surveiller les opérations ;

« Dit qu'en cas de carence des parties, le Notaire devra procéder conformément à l'article 841-1 du Code Civil après sommation de la partie défaillante ;

« Renvoie l'affaire à l'audience du Juge commis du 11 juin 2026 à 14H30 pour faire le point sur l'état d'avancement des opérations ordonnées ;

« Invite les parties sous peine de radiation et le Notaire à renseigner le Juge commis un mois avant cette date sur l'état d'avancement de ces opérations ;

« Dit que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage, et supportés par les parties à proportion de leurs droits dans l'indivision ;

« Condamne Mme [REDACTED] à payer à M. [REDACTED] la somme de 2 000 € en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

« Rappelle que l'exécution provisoire est de droit. »

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE :

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL (94), en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit :

**Commune de SAINT-MAUR-DES FOSSES (94)
60 rue Rochambeau**

UNE PAVILLON D'HABITATION

Edifié sur un terrain cadastré section AU n° 110 d'une superficie de 772 m²

Comprenant : au sous-sol accessible de l'intérieur de la maison une chaufferie, une buanderie, deux autres pièces, un garage ; au rez-de-chaussée : une entrée et un couloir, un séjour avec cheminée, une salle à manger, un espace sanitaire, une cuisine équipée ; au premier étage : un palier desservant une salle d'eau, trois chambres, un dressing, un espace sanitaire ; au deuxième étage : un palier desservant une salle d'eau, un espace sanitaire, quatre chambres ; des combles aménageables ; une véranda, une piscine creusée, une serre et une remise.

Loi Carrez :

Conformément aux termes de la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret 97-532 du 23 mai 1997 et selon mesures établies par ARIANE ENVIRONNEMENT, la surface habitable est de 194.53 m².

Renseignements sur la date d'achèvement : < 1949.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE QUE :

Ledit bien a fait l'objet d'un procès-verbal de constat dressé le 03 mars 2026 par Maître Sabrina RAHMOUNI Commissaire de Justice salariée au sein de la SCP KERNEUR & ASSOCIES titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à SAINT MAUR DES FOSSES (94) annexé au présent cahier des conditions de vente.

Les lieux sont occupés.

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

Lesdits immeubles appartiennent à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] Madame [REDACTED] [REDACTED] représentée par son représentant légal Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] selon acte reçu par Maître MONTEIRO Notaire à BOISSY SAINT LEGER le 15 septembre 2017 publié au Service de la Publicité Foncière du VAL DE MARNE le 16 octobre 2017 volume 2017 P n° 7968 (9404P01).

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.

CLAUSES SPECIALES

A/ RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des charges.

B/ DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

(Cf. dossier de diagnostic technique ci-annexé)

C/ AUTRES CLAUSES

Les biens mis en vente sont occupés.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

DROITS DE PREEMPTION **OU DROITS DE SUBSTITUTION**

Les notifications éventuelles prévues par la loi aux différents intéressés, seront, le cas échéant, notifiées dans les délais de la loi.

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 :

Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé :

Dispositions applicables en matière de saisie-immobilière du logement principal.

Article L 616 :

En cas de vente sur saisie-immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi.

Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain.

En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes :

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la Loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – 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 afin de 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 8 – 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 restituée 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 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance 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 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 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 vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains de la CARPA.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente 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 en fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le Tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D’ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 – DATE D’ADJUDICATION ET MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus du présent cahier des charges et conditions de vente, les enchères seront reçues à l'audience de la Chambre des Criées du Tribunal Judiciaire de BLOIS le :

JEUDI 12 NOVEMBRE 2026 à 9 H 30

La vente aura lieu sur les lotissements et mise à prix suivants :



UN SEUL LOT

SUR LA MISE A PRIX DE :

850 000 €

HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS

**avec la faculté de baisse du quart
puis du tiers puis de la moitié,
à défaut d'enchérisseur.**

* *
*

**Ainsi fait et dressé par Maître Laurent LALOUM ALKAN
de la SELAS REFERENS Avocat poursuivant**

**A BLOIS
Le 04 JUIN 2026**

