

Nos Réf :
20220099 EMA / MAP

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE
IMMOBILIÈRE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, siégeant au Palais de Justice de ladite ville sis 9 Rue des Mazières, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

EN UN SEUL LOT

Aux requêtes, poursuites et diligences de

Ayant pour Avocat :

**Maître Emmanuelle GUEDJ de la SELARL Avocats GUEDJ HAAS
BIRI**

Avocat au Barreau de l'Essonne
42 Ter rue de Corbeil – 91090 LISSES

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ENONCIATION PRELIMINAIRES

EN VERTU

- **D'un acte notarié contenant vente et prêt immobilier** reçu en la forme authentique le 23.07.2008 par Maître Christophe CABART, notaire à MEREVILLE (91660), avec la participation de Maître KNEPPERT, notaire à ETAMPES (Essonne) ;

Garanti par :

Une inscription d'une hypothèque judiciaire définitive prise au service de la publicité foncière d'ETAMPES le 17.10.2011 sous les références 2011 V n°2288, rectifiée le 23.11.2011 sous les références 2011 V n°2600 se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire inscrite le 29.08.2011 sous les références 2011 V n°1928, renouvelée le 29.09.2021 sous les références 2021 V n°1525.

- **D'un jugement définitif rendu le 6 janvier 2014 par le Tribunal de Grande Instance d'EVRY,**

Garanti par :

Une hypothèque judiciaire définitive prise au service de la publicité foncière d'ETAMPES le 27.06.2014 sous les références de Volume 2014 V n°900 rectifiée selon bordereau inscrit le 30.09.2014 sous les références 2014 V n°1359, se substituant à l'hypothèque judiciaire provisoire inscrite le 5.07.2011 sous les références 2011 V n°1614 rectifiée selon bordereau inscrit le 29.08.2011 sous les références 2011V n°1925.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant acte de la SAS CD JUSTITIA, commissaires de justice associés sis à EPINAY-SOUS-SENART (91860), 5 rue Jean Jaurès, en date du 13.06.2023, fait signifier un commandement valant saisie immobilière à :

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'avocat constitué, sus dénommé et domicilié la somme de **681 288,11 euros** suivant décompte arrêté au 06.04.2023, se décomposant comme suit :

I- En vertu du prêt immobilier consenti par acte authentique le 23.07.2008 :

I-1/ La somme de571 065,16 euros

Correspondant à la somme restant due en capital et échéances impayées suivant décompte arrêté au 06.04.2023

I-2/ La somme de**22 697,66 euros**
Correspondant aux intérêts courus au taux de 5, 10 % sur le principal restant dû arrêté au 06.04.2023

I-3/ Intérêts postérieurs au 06.04.2023 au taux de 5, 10 % l'an capitalisables annuellement jusqu'à parfait paiement.....**MEMOIRE**

I-4/ La somme de**3 000,00 euros**
Correspondant aux frais pénalités, accessoires primes d'assurance, indemnités de toute nature etc

I-5/ Frais postérieurs au 06.04.2023 jusqu'à parfait paiement.....**MEMOIRE**

I-6/ Le coût du commandement du 13.06.2023.....**MEMOIRE**

TOTAL I SAUF MEMOIRE**596 762,82 euros**
SAUF A PARFAIRE OU A DIMINUER

II- En vertu du jugement définitif du 6 janvier 2014 du Tribunal de Grande Instance d'EVRY

II-1/ La somme de**58 302,44 euros**
Correspondant à la somme restant due en principal suivant décompte arrêté au 06.04.2023

II-2/ La somme de**26 140,26 euros**
Correspondant aux intérêts courus au taux de 5% l'an sur le principal restant dû, arrêtés au 06.04.2023

II-3/ Intérêts postérieurs au 06.04.2023 au taux de 5% l'an jusqu'à parfait paiement.....**MEMOIRE**

II-4/ La somme de**82,59 euros**
Correspondant aux frais, pénalités et accessoires

II-5/ Frais postérieurs au 06.04.2023 jusqu'à parfait paiement...**MEMOIRE**

II-6/ Le coût du commandement du 13.06.2023.....**MEMOIRE**

TOTAL II SAUF MEMOIRE**84 525,29 euros**
SAUF A PARFAIRE OU A DIMINUER

TOTAUX I + II SAUF MEMOIRE: <u>681 288,11 euros</u> SAUF A PARFAIRE OU A DIMINUER

Et ce, sous réserve de tous autres intérêts, frais, accessoires, et tous autres dus, droits et actions.

Sous réserves 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 sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES (1^{er} bureau) pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article. R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution du Décret n°2012-783 du 30 mai 2012 et anciennement l'article 15 du décret du 27 juillet 2006.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié auprès du Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES (1^{er} bureau) le 31.07.2023 sous les références Volume 2023 S N°00158.

L'assignation à comparaître à la débitrice (copie de la première expédition ci-jointe) a été délivrée pour l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES du **quinze novembre deux-mille-vingt-trois (15.11.2023) à neuf heures trente (9h30).**

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé :

A/ DESIGNATION GENERALE

Un ensemble immobilier situé sur la commune de LE MEREVILLOIS (91660), 14 rue des Bordes lieudit « Montreau ».

1- Présentation du bien

Et cadastré :

Section	N°	Lot (s)	Lieudit/Adresse	Surface
AN	99	/	14 rue des bordes	00ha 16a 61ca
YK	6	/	Les ouches	00ha 05a 50ca

S'agissant d'une ferme, comprenant :

Une maison d'habitation élevée sur sous-sol complet,
Un rez-de-chaussée divisé en entrée, cuisine, salon, salle d'eau et water-closets,
Un étage divisé en trois pièces, dégagement,
Combles aménageables
En face de cette maison à usage d'habitation :
UNE GRANGE sur cave voutée partielle, un rez-de-chaussée divisé en deux écuries, atelier, grange,
Un étage divisé en deux grands greniers et une mezzanine

A la suite de cette grange :
UNE BERGERIE de 110 m² au sol.

Au fond de la propriété :
UN HANGAR agricole
Face à la bergerie : un GARAGE – 3 SOUES à cochons.

Il est ici précisé que la description ci-dessus du bien objet de la saisie est celle qui a été faite au moment de l'acquisition dudit bien par la en date du 28 août 2001, sous réserves de modifications.

Sur l'immeuble :

Aux termes d'un procès-verbal de remembrement publié le 15.12.2005 sous les références 2005R1 : la parcelle ZO 244 a été abandonnée et la parcelle YK 6 s'y est substituée.

2- Origine de propriété

Ces biens appartiennent à au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par le 28 août 2001 par Maître Christophe CABART, notaire à MEREVILLE (91660), publié au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNE (1^{er} bureau) le 23 octobre 2001 sous les références Volume 2001 P n° 5159.

La description des biens immobiliers précités ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description établi le 21.07.2023 par Maître Eric MARTINEZ, commissaire de justice associé au sein de la SAS CD JUSTITIA, titulaires d'un Office de commissaires de justice sis à EPINAY SOUS SENART ci-après annexé.

Il ressort du procès-verbal de description précité que l'huissier a constaté que :

3- Conditions d'occupation

L'ensemble immobilier est à ce jour transformé à savoir en entrant :

Une maison A de suite à gauche en entrant passée le portail dont la locataire est .

Une maison B à droite immédiatement après le portail dont la locataire est .

Une maison C occupée par .

Une maison D occupée par .

Une petite et une grande remise.

Un hangar.

4- Situation géographique

La commune du MEREVILLOIS se trouve à environ 15 kilomètres d'ETAMPES.

Dans cette commune se trouve une école élémentaire, un collège lequel est traversé par la route départementale 145.

Les transports en commun sont assurés par des bus.

Des cabinets médicaux se trouvent sur cette commune.

B/ DESCRIPTION DÉTAILLÉE

La propriété comprenait anciennement :

- Une maison,
- Une bergerie,
- Un garage,
- Un hangar.

Aujourd'hui la propriété a été transformée ainsi :

- Maison A occupée par ,
- Maison B occupée par ,
- Maison C occupée par ,
- Maison D (principale) occupée ,
- Petite remise,
- Grande remise,
- Hangar.

1) MAISON « A » (première maison à gauche) :

Depuis la voie publique l'accès dans la propriété se fait par un portail.
On accède à la maison par 4 marches donnant directement depuis la porte par **un couloir** :

Sol : carrelage, en état et plinthes faïencées.

Parois murales : toile peinte, en état.

Plafond : plâtre peint, en état.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication encadrement bois, intérieur vitré rehaussée par une imposte en état.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, en état correct.

Pièce principale (à gauche) :

Sol : moquette, en état correct.

Parois murales : tapissées, état correct.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une fenêtre donnant sur la cour encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage.

Un convecteur.

Une autre fenêtre donnant sur la voie publique encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage en état correct.

Chaque fenêtre ferme par des volets en métal.

Dans l'angle opposé à l'entrée : un coffrage de cheminée, en état correct.

Cuisine (à droite) :

Sol : carrelage, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un convecteur.

Une fenêtre donnant sur cour, encadrement bois, double vitrage, intérieur vitré fermant par un volet en métal.

Au-dessous de l'encadrement : un convecteur.

Une porte fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage donnant sur la cour.

Les équipements de cuisine de droite à gauche :

Des éléments verticaux composés de 2 placards au centre desquels se trouve un four.

Dans la continuité : un plan de travail carrelé avec un tiroir et une porte de rangement.

Passée la fenêtre : un plan de travail longeant la façade.

Dans le retour en perpendiculaire : une paillasse double bac alimentée en eau chaud – eau froide par un bloc de robinetterie pourvu de placards de rangement en partie basse.

Dans la continuité : une plaque 4 feux gaz.

Un renforcement recevant une machine à laver et des éléments de rangement tiroirs ou placards.

En partie haute sur toute la longueur depuis l'angle : des éléments de rangement composés essentiellement de placards avec au-dessus de la plaque une hotte aspirante.

Au fond de la cuisine : un espace permettant de recevoir 2 grands réfrigérateurs congélateurs.

Petite salle d'eau (au fond) :

Sol : carrelage, en état.

Parois murales : carrelées, en état.

Plafond : plâtre peint maculé de moisissure.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication encadrement bois, intérieur vitré en état.

Un miroir.

Une grille d'aération obstruée.

Un convecteur.

Une vasque en demi-lune alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie pourvue de 4 portes de rangement.

Un bac de douche en état précaire et dégradé en partie basse alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Accès au sous-sol à gauche depuis la cuisine (dans la continuité de la salle de bain) :

L'accès au sous-sol se fait par un escalier dont les marches et les contremarches sont recouvertes de moquette.

Au sous-sol : présence de moquette sur la totalité de la surface.

Les parois murales sont brutes.

Les plafonds sont bruts.

Cette pièce est équipée de :

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Un ballon d'eau chaude.

Un tableau électrique.

Une chaudière de marque DE DIETRICH.

Une petite aération.

Un compteur d'eau.

Des points lumineux composés de néons.

L'accès à l'étage se fait par un escalier en bois où marches et contremarches sont en état.

Les parois murales et le plafond sont en toile peinte, en état d'usure.

Palier du premier étage :

Sol : parquet, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales : toile peinte, état d'usure.

Plafond : plâtre peint, état correct.

Ce palier est équipé de :

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Un renforcement recevant un petit espace de rangement pourvu d'une tringle.

Un radiateur.

Cabinet d'aisance (face à la cage d'escalier) :

Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.

Parois murales : carrelées sur toute la hauteur.

Plafond : plâtre peint, état correct présentant des traces de salpêtre et d'infiltrations en cueillie de plafond et dans les jonctions de joint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois démunie de poignée.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Un double interrupteur.

Un point lumineux (un spot).

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

3 étagères tenues sur des tassots.

Salle de bain (à droite) :

Sol : carrelage.

Parois murales : carrelées sur toute la hauteur.

Plafond : maculé de salpêtre.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état.

Un radiateur sèche-serviette.

Un meuble vasque recevant en partie basse des tiroirs et des placards et un miroir en partie haute pourvu de 3 spots et d'une tablette.

Le tout est alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie en état précaire.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage légèrement défraîchie et démunie de volets à l'extérieur.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude- eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Pommeau + flexible, hors d'état.

Le bandeau carrelé en pourtour de baignoire est en état passable.

Les joints sont noircis.

Chambre 1 :

Sol : moquette.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état d'usure.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état.

Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage démunie de volet.

A noter des dégradations et des traces d'infiltrations et de salpêtre visibles dans l'encadrement et la partie basse de l'encadrement.

Un convecteur.

Chambre 2 :

Sol : parquet, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état d'usure.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois, état correct.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état.
Deux fenêtres encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage une donnant sur rue et l'autre donnant sur cour.
L'ensemble est défraîchi.
Un coffrage de cheminée dont l'état de fonctionnement est laissé sous réserve.
Un radiateur électrique à roulettes.

Un escalier dont les marches et les contremarches en bois en état correct permettent d'accéder **au deuxième étage** :

Cage d'escalier :

Les parois murales en toile peinte sont en état.

Palier :

Sol : parquet flottant et plinthes en bois.
Parois murales : toile peinte.
Plafond : plâtre peint.

Ce palier est équipé de :

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).
Un interrupteur.

Chambre 3 (à droite en montant) :

Sol : parquet recouvert de moquette.
Parois murales et plafond en appentis : tapissés.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication dégradée, sans poignée.
Sur toute la longueur de la pièce en partie basse : des placards fermant par des portes coulissantes.
Deux pavés de verre faisant office de jour.
Une fenêtre de toit de type velux marquée par des traces de salpêtre.
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.
Un point lumineux.

Chambre 4 (à gauche en montant) :

Sol : parquet recouvert de moquette.
Parois murales et plafond en appentis : tapissés, état passable.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication dégradée, sans poignée.
Sur toute la longueur de la pièce sous la poutraison : des placards fermant par des portes coulissantes.
Une fenêtre de toit de type velux en état dégradé.
Un radiateur + un convecteur.
Des tuyaux d'alimentation PVC.
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.
Un point lumineux.

Entre les 2 chambres – espace de rangement :

Sol : parquet.
Parois murales et plafond en appentis, ensemble brut.

Cet espace est simplement pourvu d'une porte de communication et d'un sucre en extrémité de douille en guise de point lumineux.

2) MAISON « B » (première maison à droite en rentrant dans la cour) :

L'accès dans la maison se fait par une porte palière qui donne directement sur **la cuisine**.

Sol : carrelage, en état même si des fissurations et des dégâts sont visibles.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière encadrement bois, intérieur vitré.

Deux coffrages en bois recevant respectivement tableaux de fusibles et disjoncteur.

Une porte fenêtre encadrement bois, intérieur vitré double vitrage donnant sur la cour.

Partie cuisine :

Un îlot central pourvu d'une plaque en verre posée sur un bloc en bois munie de tiroirs et d'éléments de rangements.

Dans le sens de la longueur à l'extrémité droite : un meuble en partie basse recevant un plan de travail et deux portes rehaussé par un meuble recevant deux portes.

Au centre : une gazinière pourvue de 4 feux rehaussée par une hotte aspirante.

A gauche : une paillasse double bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie.

encastrée dans un meuble en bois à 2 portes.

Sous le plan de travail à l'extrémité gauche : une arrivée d'eau et une évacuation d'eau.

Un espace suffisant permet de recevoir un grand réfrigérateur – congélateur.

Un point lumineux.

A l'extrémité gauche de la cuisine, une porte donne accès sur un placard.

Pièce principale (passée une marche à gauche) :

Sol : carrelage et plinthes faïencées, bon état.

Parois murales et plafond : plâtre peint, bon état.

Cette pièce est équipée de :

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Un radiateur.

Un convecteur.

Un point lumineux : une ampoule en extrémité de douille.

Une porte fenêtre donnant sur cour, encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage défraîchie.

Couloir (au fond de la cuisine à droite) :

Sol : carrelage et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état passable.

Depuis ce couloir on accède face droite à l'**escalier** permettant d'accéder au sous-sol.

Cabinet d'aisance (extrémité droite) :

Sol : carrelage, en état et plinthes faïencées, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint, en état.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois, en état.

A gauche en entrant : un espace de rangement avec une chaudière située au-dessus du cabinet d'aisance.

Une petite vasque émaillée alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Une ventilation de type VMC.

Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Une porte de communication en bois protège l'accès à l'**étage**.

Les marches sont en pierre, sans rampe de protection.

Dans une niche : présence d'un radiateur.

Cave ancienne voutée :

La cave est recouverte de terre en partie basse et de pierre.

L'accès à l'**étage** se fait par un escalier carrelé.

Les nez de marche sont protégés.

Palier étage :

Sol : parquet flottant et plinthes en bois.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Deux interrupteurs.

Un point lumineux.

Un convecteur.

Salle de bain en entrant à gauche :

Sol : carrelage, en état même si des éclats sont visibles.

Parois murales et plafond : plâtre peint, en état correct.

Des traces d'infiltrations sont présentes en pourtour de poutraison.

Cette pièce est composée de :

Une porte de communication en bois en état passable.

Un radiateur.

Un ballon d'eau chaude.

Une baignoire en résine alimentée en eau chaude- eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Pommeau et flexible, en état correct.

Le bandeau carrelé en pourtour est en état correct.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Le couvercle et l'abattant sont cassés.

Sous l'appentis : un espace de rangement pourvu d'un lave-linge avec une arrivée d'eau et une évacuation d'eau.

Un convecteur.

Un meuble vasque pourvu de 2 tiroirs alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie rehaussé par un miroir.
Un point lumineux (un spot).

Chambre 1 (fond gauche) :

Sol : parquet flottant.

Parois murales et plafond : plâtre peint, en état à l'exception de la paroi murale située face à la porte de communication qui est fissurée.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication bois.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage.

Chambre 2 (fond droite) :

Sol : parquet flottant.

Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Un radiateur.

Un convecteur.

Une fenêtre donnant sur cour encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage, en état.

3) CAVE SITUEE ENTRE MAISON C ET MAISON D :

La cave est dangereuse, inaccessible.

Entre le pavillon C et le pavillon D : un espace recevant une dalle avec deux fosses septiques.

4) MAISON C :

On accède à cette maison par une porte palière, encadrement bois, intérieur vitré.

On accède directement dans **la cuisine** :

Sol : carrelage, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint, en état.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état présentant des traces de salpêtre en pourtour d'encadrement.

A gauche : des coffrages recevant tableau de fusibles et disjoncteur.

Au centre : un ilot central pourvu d'un plan de travail en bois.

Une plaque 5 feux.

Des éléments de rangement en partie basse.

Face à cet îlot central sur toute la longueur de la cuisine se trouve un plan de travail recevant au-dessous un lave-vaisselle et au-dessus un four et des éléments.

Dans la continuité : une paillasse en inox double bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

4 portes de rangement.

A gauche : un petit espace recevant un petit meuble de cuisine.

Un bandeau carrelé, en état correct.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

Deux points lumineux (deux ampoules).

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

A gauche au fond de la cuisine, un espace suffisant permet de recevoir 2 grands réfrigérateurs.

Une fenêtre donnant sur cour encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage.

Dans la cuisine : une petite niche faisant office de décoration.

Au fond de la cuisine à droite, une porte permet d'accéder dans **un sanitaire** :

Sol : carrelage.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Des traces d'infiltrations sont visibles sur les parois murales.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état.

Une vasque fissurée alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau, couvercle et abattant.

Un ballon d'eau chaude.

Une grille d'aération.

Un point lumineux.

Une ampoule en extrémité de douille.

Pièce principale (fond gauche) :

Sol : carrelage, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint, en état.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état.

Une fenêtre donnant sur cour, encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage au-dessous de laquelle se trouve un convecteur.

Une autre fenêtre donnant sur cour encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage.

Face à la porte de communication : une petite ouverture faisant office de jour.

Etage :

L'accès à l'étage se fait par **un escalier**.

Les marches et les contremarches sont carrelées.

Les nez de marche sont protégés.

Les parois murales et le plafond : plâtre peint.

Palier – couloir à droite :

Sol : parquet flottant, en état et plinthes, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint, en état.

Une ampoule en extrémité de douille.

Salle de bain (à gauche) :

Sol : carrelage.

Parois murales et plafond en appentis : plâtre peint, en état.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Face à l'ouverture de la porte se trouve un meuble vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastré dans un meuble recevant 2 tiroirs rehaussé par un miroir, une tablette, un point lumineux.

A gauche dans le mur de cloison : un double interrupteurs et des prises électriques.

Plus avant face à la porte de communication : une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Un bandeau carrelé en pourtour en état passable.

Des éclats sont visibles.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau, couvercle et abattant.

Dans un petit renforcement sous l'appentis : un convecteur et un espace suffisant permettant de recevoir 2 lave-linges pourvus d'une arrivée et d'une évacuation d'eau.

Chambre fond gauche :

Sol : parquet flottant, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint, en état.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état.

Une fenêtre donnant sur cour encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, en état.

Depuis le deuxième palier – chambre de gauche :

Sol : parquet flottant, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint, en état.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état.

Une fenêtre donnant sur cour encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage.

Un convecteur.

Un point lumineux.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, en état.

Chambre du fond :

Sol : parquet flottant, en état.

Parois murales et plafond en appentis: plâtre peint, en état.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état.

Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage donnant sur le fond de la cour.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, en état.

Un convecteur.

5) MAISON D – maison principale (occupée par) :

L'accès dans le pavillon se fait par une porte palière qui donne directement dans **la cuisine :**

Sol : carrelage, état correct.

Parois murales et plafond : plâtre peint, en état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte palière en état correct.

A droite de la porte : présence des escaliers permettant l'accès à l'étage.

A gauche de la porte palière : un poêle à bois.

Face à la porte palière : une demi-cloison sous forme d'îlot central pourvu d'espaces de rangements.

De l'extrémité droite à l'extrémité gauche :

En partie basse : présence d'éléments de rangements.

Un lave-linge.

Des espaces de rangement.

En partie médiane : une paillasse double bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Une plaque électrique.

Un four à l'extrémité gauche.

En partie haute : des éléments de rangement de placards.

Au-dessus de la plaque : une hotte aspirante.

La cuisine est alimentée par plusieurs rangées de spots.

A gauche : un espace suffisant permet de recevoir un grand réfrigérateur – congélateur.

A droite de la cuisine : **présence d'un petit cagibi.**

Depuis l'espace cuisine, une porte de communication encadrement bois, intérieur vitré permet d'accéder dans **la pièce principale :**

Sol : carrelage, état correct.

Parois murales : carrelées, en état correct.

Plafond : plâtre peint, en état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte fenêtre donnant sur la cour.

Une porte fenêtre donnant sur l'arrière du lot.

A l'extrémité droite de la cuisine – **palier :**

Sol : carrelage et plinthes faïencées, en état.
Parois murales et plafond : plâtre peint, en état.

Chambre (à droite) :

Sol : moquette, en état.
Parois murales et plafond : plâtre peint, en état.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois, en état correct.
Une porte fenêtre donnant sur la cour en état correct.
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.
Une ampoule en extrémité de douille.

Salle de bain :

Sol : carrelage, en état correct.
Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.
Dans la continuité : un plan de travail en mélaminé recevant au centre une vasque alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie rehaussé sur toute la longueur par un miroir recevant une tablette et 5 spots.
Au fond : une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré double vitrage donnant sur cour.
Sous cette fenêtre : un convecteur.
A gauche dans l'angle : un ballon d'eau chaude.
Une baignoire en résine alimentée en eau chaude- eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.
Pommeau et flexible sont en état correct.
Le bandeau carrelé est en état correct.
Un point lumineux.

Cabinet d'aisance :

Sol : carrelage, en état correct.
Parois murales et plafond : plâtre peint, état correct.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.
Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.
Couvercle et abattant.
Une petite douchette à côté.
Un grand miroir.
Au-dessus et au-dessous duquel se trouvent deux tablettes.
Un interrupteur.
Un point lumineux (un spot en plafond).

Etage :

L'accès à l'étage se fait par **un escalier** recouvert d'un tapis.
La rampe est en état.
Les murs et le plafond en plâtre peint sont en état correct.
A droite en montant dans l'escalier : une petite fenêtre puis une trappe en façade donne accès à des tableaux de fusibles et des disjoncteurs.

Palier :

Sol : dalles plastifiées et plinthes faïencées, en état.

Parois murales et plafond : plâtre peint, en état.

Au-dessus de la cuisine faisant office de jour dans la cage d'escalier : une fenêtre de toit de type velux.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Chambre située à l'extrémité gauche – gauche :

Sol : parquet flottant.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état.

Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage.

Chambre au fond :

Sol : parquet flottant, en état.

Parois murales : toile peinte.

Plafond et appentis : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état.

Un convecteur.

Une fenêtre donnant sur le hangar.

Salle de bain :

Sol : carrelage, état correct.

Parois murales : carrelées, en état.

Plafond et appentis : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état correct.

A gauche : deux vasques émaillées chacune alimentée en eau chaude- eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur encastrées dans un meuble recevant des placards de rangement.

Au-dessus : une armoire à pharmacie pourvue de 4 portes glacées chacune disposant d'un spot sous la casquette.

La porte de communication est en état passable.

A droite : un espace recevant des meubles de rangement et un lave-linge disposant d'une alimentation et d'une évacuation d'eau.

Au fond : une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Au-dessus : une grille d'aération de type VMC.

Cabinet d'aisance :

Sol : carrelage et plinthes faïencées, état correct.

Parois murales et plafond appentis : plâtre peint, état bon.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état.

Un interrupteur.

Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau.

Couvercle et abattant.

Chambre droite - droite en montant l'escalier :

Sol : parquet flottant.

Parois murales et plafond et appentis : plâtre peint, en état.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état.

A gauche en entrant : un espace recevant une grande armoire pourvue de trois panneaux de rangement sur toute la longueur.

Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage.

Autre chambre :

Sol : parquet flottant et plinthes en bois, en état correct.

Parois murales et plafond et appentis : plâtre peint, en état.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois en état.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état.

Un convecteur.

Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, double vitrage donnant sur le jardin.

Un lustre en plafond.

6) PETITE REMISE (face au pavillon D) :

Elle dispose de 3 portes d'entrée en bois délabrées.

Les murs sont en pierre.

La couverture semble être correcte.

L'intérieur est encombré mais en brut.

7) GRANDE REMISE :

La construction est plus moderne.

L'accès se fait par une porte en fer.

Sol : chape brute.

Plafond : tôle ondulée.

Des néons assurent l'électricité.

Une fenêtre située à droite de la porte d'accès en fer.

Passé le pavillon D : présence d'une **petite extension constituant une véranda** encadrement aluminium, intérieur vitré qui donne sur la porte fenêtre de la pièce principale.

Passée cette petite véranda : présence d'une fosse septique.

Présence **d'un hangar** en bout de lot :
La charpente est en métal.
Les deux pignons et la couverture sont en tôle ou en bardage.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE **SUR SAISIE IMMOBILIÈRE**

CHAPITRE 1er

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1er : *Cadre juridique*

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

Article 2 : *Modalités 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 : Prémption et droits assimilés

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

ENCHÈRES

Article 8 : Réception des enchères

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'acquéreur

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 : Surenchère

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 : Réitération des enchères

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 propriété

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 : Désignation du séquestre

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 forcée*

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 des articles 1347 et suivants du code civil.

Article 16 : Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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-acquéreurs

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 POSTÉRIEURES À LA VENTE

Article 19 : *Délivrance 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 no 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 : *Entrée 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 propriété

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 créancier 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 SPÉCIFIQUES

Article 27 : *Immeubles en copropriété*

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. no 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 no 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 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 no 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance no 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 à prix

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit:

CENT MILLE EUROS. (100.000,00 euros)

Les enchères ne seront reçues que par le Ministère d'un Avocat exerçant près du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES.

Fait et rédigé par Maître Emmanuelle GUEDJ

APPROUVES LIGNES MOTS RAYES NULS ET RENVOIS

~~Cabinet d'Avocats GUEDJ HAAS-BIRI
42 Ter Rue de Corbeil
91090 LISSES
Tél: 01 30 87 41 00
SELARI au Capital de: 21.000€
R.C.S. Evry: 518 740 816~~