

**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**

**Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES FLOREAL sis 10/12 avenue des Champs Lasniers à LES ULIS (91940), représenté par son Syndic en exercice la SAS JEAN ROMPTEAUX, société par actions simplifiée au capital de 100.000,00 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 334 239 142, dont le siège social est sis 62 avenue de la Grande Armée à PARIS (75017), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.**

**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

**1- D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 20 juin 2017 par le Tribunal d'Instance de PALAISEAU**, signifié à parties le 26 septembre 2017 par exploit de la SCP MICHEL FRANÇOIS - FABRICE LE DISCORDE et THOMAS SALOME, commissaires de justice associés à PALAISEAU et dont il n'a pas été relevé appel (certificat de non appel du 26 octobre 2017) ;

**2- D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 2 juillet 2019 par le Tribunal d'Instance de PALAISEAU**, signifié à parties le 2 septembre 2019 par exploit de la SCP MICHEL FRANÇOIS - FABRICE LE DISCORDE et THOMAS SALOME, commissaires de justice associés à PALAISEAU et dont il n'a pas été relevé appel (certificat de non appel du 27 novembre 2019) ;

Garanti par :

**Une inscription d'une hypothèque judiciaire**, prise au service de la publicité foncière de MASSY en date du 20.11.2019 sous les références Volume 2019 V n° 1914.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant acte de la SAS. CD. JUSTITIA, commissaires de justice sis à EPINAY-SOUS-SENART (91860), 3bis-5 rue Jean Jaurès et désormais à YERRES (91330) sis 68 rue Pierre Brossolette, en date du 10.02.2025, fait signifier un commandement valant saisie immobilière à :

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'avocat constitué, sus dénommé et domicilié la somme de **15 146,73 euros** outre les frais accessoires et intérêts postérieurs au 14.11.2024, se décomposant comme suit :

**I- En vertu du jugement rendu le 20 juin 2017 par le Tribunal d'instance de PALAISEAU :**

**I-1/ La somme de .....8 277,04 euros**

Correspondant aux charges de copropriétés impayées arrêtées au 08.02.2017 comprenant appel provision 1er trimestre 2017, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**I-2/ La somme de .....367,84 euros**

Correspondant aux frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**I-3/ La somme de .....300,00 euros**

Correspondant à l'article 700 du Code de Procédure Civile, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**I- 4/ La somme de.....197,82 euros**

Correspondant aux dépens de l'instance, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**I-5/ Règlements débiteurs antérieurs au 01.01.2019.....- 11 246,53 euros**

Suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**I-6/ La somme de.....2 073,44 euros**

Correspondant aux intérêts au taux légal sur la somme de 2 680 euros à compter du 27.02.2015 arrêtés au 14.11.2024, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**I-7/ La somme de .....1 336,76 euros**

Correspondant aux intérêts au taux légal sur la somme de 1 797,83 euros à compter du 17.11.2015 arrêtés au 14.11.2024, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**I-8/ La somme de .....2 615,54 euros**

Correspondant aux intérêts au taux légal sur la somme de 3 799,21 euros à compter du 16.02.2017 arrêtés au 14.11.2024, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**I-9/ La somme de .....253,24 euros**

Correspondant aux intérêts au taux légal sur la somme de 367,84 euros à compter du 16.02.2017 arrêtés au 14.11.2024, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**I-10/ Intérêts au taux de légal postérieurs au 15.11.2024 jusqu'au parfait paiement .....MEMOIRE**

**I- 11/ Le coût dudit commandement.....MEMOIRE**

**TOTAL I SAUF MEMOIRE .....4 157,15 euros  
SAUF A PARFAIRE OU A DIMINUER**

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

**II- En vertu du jugement rendu le 2 juillet 2019 par le Tribunal d'instance de PALAISEAU :**

**II-1/ La somme de .....6 154,85 euros**

Correspondant aux charges de copropriétés impayées du 01.04.2017 arrêtées au 01.01.2019 comprenant appel provision 1er trimestre 2019, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**II-2/ La somme de .....176,64 euros**

Correspondant aux frais de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**II-3/ La somme de .....300,00 euros**

Correspondant aux dommages et intérêts, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**II-4/ La somme de .....800,00 euros**

Correspondant à l'article 700 du Code de Procédure Civile, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**II- 5/ La somme de.....401,24 euros**

Correspondant aux dépens de l'instance, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**II-6/ La somme de.....3 156,85 euros**

Correspondant aux intérêts au taux légal sur la somme de 6 154,84 euros à compter du 21.01.2019 arrêtés au 14.11.2024, suivant décompte arrêté au 14.11.2024.

**II-7/ Intérêts au taux de légal postérieurs au 15.11.2024 jusqu'au parfait paiement .....MEMOIRE**

**TOTAL II SAUF MEMOIRE .....10 989,58 euros**

**SAUF A PARFAIRE OU A DIMINUER**

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

**TOTAUX I + II SAUF MEMOIRE .....15 146,73 euros**

**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 l'ESSONNE 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 l'ESSONNE le 07.04.2025 sous les références Volume 2025 S N°00086.

L'assignation à comparaître aux débiteurs (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 trois septembre deux-mille-vingt-cinq (03.09.2025) 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 LES ULIS (91940), 10/12 avenue des Champs Lasniers - dénommé Résidence LES HOULETTES - Bâtiment FLOREAL B (adresse postale 12 avenue des Champs Lasniers).

#### **1- Présentation du bien**

**Et cadastré :**

**Section BI n°22, lots de copropriétés 24 et 71, Lieudit 10 avenue des Champs Lasniers, Contenance 00ha 10a 26ca.**

**S'agissant :**

**Lot 24** : représentant dans le bâtiment B, au rez-de-dalle, un APPARTEMENT de type 4 PB comprenant : entrée, dégagement, rangements, cuisine, salle de bains, water-closet, salle de séjour, trois chambres (78,43 m<sup>2</sup>).

Et les 269/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

**Lot 71** : représentant dans le bâtiment B, au rez-de-jardin numéro 13, une CAVE.

Et les 4/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

EDD et RC par acte sous seing privé du 06/10/1971 à PARIS et déposé au rang des minutes de Maître CHARDONNET, notaire à Paris le 06/10/1971, publié au Bureau des Hypothèques de PALAISEAU en date du 15/11/1971 sous les références Volume 188 n°3.

**ET**

LES ULIS (91940), 1bis rue des Bergères, cadastré :

**Section BI n°29, lot de copropriété 135, Lieudit 1bis rue des Bergères, Contenance 00ha 26a 00ca.**

**Lot 135** : représentant un PARKING au sous-sol du bâtiment unique numéro 135 du plan.

Et les 4/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

EDD et RC par acte sous seing privé du 13/07/1971 à PARIS et déposé au rang des minutes de Maître CHARDONNET, notaire à Paris le 13/07/1971, publié au Bureau des Hypothèques de PALAISEAU en date du 01/09/1971 sous les références Volume 149 n°1.

**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 \_\_\_\_\_ en date du 20.06.2008, sous réserves de changements ultérieurs.**

**2- Origine de propriété**

Ce bien appartient à \_\_\_\_\_ au moyen de l'acquisition qu'ils en ont faite suivant acte reçu par Maître \_\_\_\_\_, Notaire à \_\_\_\_\_ (Essonne), en date du 20.06.2008, publié à la Conservation des Hypothèques de PALAISEAU le 13.08.2008 sous les références Volume 2008 P n° 3358.

La description des biens immobiliers précités ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description établi le 25.02.2025 par Maître Éric 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 désormais à YERRES ci-après annexé.

Il ressort du procès-verbal de description précité que le commissaire a constaté que :

### **3- Conditions d'occupation**

Le bien est actuellement occupé par .

### **4- Situation géographique**

L'accès à la ville LES ULIS depuis Paris Autoroute A10, direction Chartres-Orléans, sortie Bures-Orsay.

**En TGV** > Depuis la gare de Massy TGV prendre le bus ligne 2 Massy - Les Ulis (Centre Commercial)

**En transport en commun** > Prendre le RER Ligne B - direction St Rémy-lès-Chevreuse. Descendre à l'arrêt "Orsay Ville" puis prendre le bus ligne 3 ou 5 en direction des Ulis.

La ville LES ULIS bénéficie de tous les services administratifs, scolaires et médicaux.

### **B/ DESCRIPTION DÉTAILLÉE**

L'appartement dont s'agit comprend depuis la porte palière :

#### **Hall :**

Sol : parquet et plinthes en bois.  
Parois murales : tapissées.  
Plafond : plâtre peint.

#### Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.  
Un interphone.  
Un interrupteur.  
Un point lumineux.  
Un coffrage enfermant un tableau de fusibles et disjoncteurs.

#### **Pièce principale :**

Sol : parquet et plinthes en bois.  
Parois murales et plafond : plâtre peint.

#### Cette pièce est équipée de :

Un encadrement démuni de porte.  
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision en état.

Un radiateur fond gauche.

2 fenêtres : une à 1 et l'autre à 2 vantaux, encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage fermant par des volets en accordéon en plastique à l'extérieur.

**Chambre attenante (fond droite) :**

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales : tapissées.

Plafond : dalles de polystyrène.

Cette pièce est équipée de :

Un encadrement recevant 2 portes déposées également ce jour de manière à faire un double séjour.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Un radiateur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage fermant par des volets à l'extérieur.

**Première pièce à gauche à usage de cuisine (depuis la porte palière) :**

Sol : carrelage, en état.

Parois murales : carrelées et en partie haute et en cueillie de plafond en plâtre peint.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication encadrement bois, intérieur vitré.

Dans la continuité : un espace suffisant permettant de recevoir un réfrigérateur – congélateur.

2 grilles d'aération en partie haute.

Dans la continuité : une trappe permettant d'accéder aux colonnes et au compteur d'eau.

Dans le sens de la longueur, face à la porte de communication : des éléments verticaux permettant de recevoir 3 fours.

Puis dans la continuité : un plan de travail, une plaque électrique.

Dans le retour et sous la fenêtre : une paillasse mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie.

Cette fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage protégée par des volets en accordéon à l'extérieur.

En partie haute dans le sens de la longueur, au-dessus de la plaque électrique : une hotte aspirante avec de part et d'autre des éléments de rangement de type placards dont les portes en façade sont déposées.

A droite de la paillasse : un radiateur.

Sous la paillasse : des éléments de rangement.

Sous la plaque : des éléments de rangement pour lesquels les portes ont été déposées.

**Petit couloir desservant 2 chambres et 1 salle de bain (face à la porte de communication) :**

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Ce petit couloir est équipé de :

2 interrupteurs.

1 point lumineux.

A gauche : un renforcement recevant un placard mural démuni de porte protégé par une tringle avec un rideau.

A l'intérieur du placard : une série de casiers.

**Chambre 1 face à la porte d'entrée :**

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint.

Plafond : dalles de polystyrène.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un radiateur.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

2 fenêtres : 1 à 1 et l'autre à 2 vantaux, encadrement PVC, intérieur vitré fermant par un volet en plastique en accordéon.

1 placard fermant par une porte en bois avec 4 étagères.

**Chambre 2 :**

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales : lambris bois.

Plafond : dalles de polystyrène.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en bois.

Un radiateur.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

2 fenêtres : 1 à 1 et l'autre à 2 vantaux, encadrement PVC, intérieur vitré fermant par un volet en plastique en accordéon.

**Salle de bain (au sortir de la chambre à gauche) :**

Sol, murs et plafond : en travaux.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Un espace recevant un lave-linge muni d'une arrivée et d'une évacuation d'eau.

Une douche d'angle arrondie fermant par des portes coulissantes à hydrojets.

Une vasque mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie encastrée dans un meuble en bois à 2 portes.

Au-dessus : un miroir déposé pour les besoins des travaux.

Un interrupteur.

Un point lumineux.

Un radiateur.

**Cabinet d'aisance :**

Sol : carrelage.

Parois murales : en travaux en partie basse et plâtre peint en partie haute.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication.

Une grille d'aération en partie basse.

Une porte donne accès aux colonnes et notamment à un compteur d'eau.

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

Un point lumineux.

Une grille d'aération en cueillie de plafond.

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 Ier**

#### ***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 : Préemption 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 irrévocabile 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 surenchériseurs, 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 séquestration 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 séquestration 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 séquestration 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, 1o 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 saisisson 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:

**TRENTE-SIX-MILLE EUROS. (36.000,00 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 60 87 41 00~~  
~~SELARI au Capital de: 21.000€~~  
~~R.C.S. EVRY 518 740 816~~