Affaire **:** SDC VICTOR 13 / (SI)
N/Réf. : 20240282 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

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE VICTOR 13 sis 2 à 12 rue Victor à GRIGNY II (91350), représenté par son Syndic en exercice **COOPEXIA**, Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme à capital variable de 40 000 euros minimum – dont le siège social se trouve sis 2 allée Eugène Mouchot - 91130 RIS ORANGIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY-COURCOURONNES sous le numéro 882 761 190, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès 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

D'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 15.12.2022 par le Tribunal de Proximité de JUVISY-SUR-ORGE, signifié par exploit de la SELARL COJUSTICE, Commissaires de Justice associés à LONGJUMEAU Cedex (91165) du 01.06.2023, dont il n'a pas été interjeté appel (certificat de non appel du 28.05.2024).

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, en date du 24.10.2024, 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 **9 816,85 euros** outre les frais accessoires et intérêts postérieurs au 15.12.2022, se décomposant comme suit :

En vertu du jugement rendu le 15.12.2022 par le Tribunal de Proximité de JUVISY-SUR-ORGE :

1/ La somme de ……..…….....……..……..….....**8 816,85 euros**
Correspondant aux charges de copropriétés impayées arrêtées au 01.01.2022 (appel provisionnel et cotisation au fonds de travaux du 1er trimestre 2022 inclus), suivant jugement rendu le 15.12.2022.

2/ Intérêts au taux légal sur la somme de 916,89 € à compter du 22.08.2017 et pour le surplus à compter du 18.03.2022 jusqu'à parfait paiement ..... **MEMOIRE**

3/ La somme de ..... **1 000,00 euros**
Correspondant à l'article 700 du Code de Procédure Civile, suivant jugement rendu le 15.12.2022.

4/ Dépens ..... **MEMOIRE**

5/ Le coût dudit commandement …….. …….…….. **MEMOIRE**

TOTAL SAUF MEMOIRE …….....…..….....….9 816,85 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 23.12.2024 sous les références Volume 2024 S N°00310.

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 **deux avril deux-mille-vingt-cinq (02.04.2025) 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 GRIGNY (91350), Résidence GRIGNY II sis 4 rue Victor.

1- Présentation du bien

Et cadastré :

Section	N°	N° de Volume	Lot (s)	Lieudit	Contenance
AM	**76**	**2**		**Inconnu**	**Inconnu**
AM **AM**	**89** **100**		 **51** **73**	**AV DES TUILERIES** **2 RUE VICTOR**	**0ha 02a 28ca** **0ha 66a 54ca**

S'agissant :
Lot n°130051 aujourd'hui désigné lot numéro cinquante-et-un (51) : Dans le bâtiment V2, escalier unique, une CAVE dite 9.
Et les 17/72 510èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot n°130073 aujourd'hui désigné lot numéro soixante-treize (73) : Dans le bâtiment V2, escalier unique, situé au deuxième étage en face et à droite, UN APPARTEMENT comprenant six pièces principales, entrée, deux rangements, salle de bains, water-closet, cuisine.
Et les 660/72 510èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

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 28.05.2003.

Sur l'immeuble **:**
EDD et RCP du 03.11.1969 Vol 16079 n°2 ;
EDD modificatifs du 3.11.1969 Vol 16079 n°3 et du 03.11.1969 Vol 16079 n°4 ;
EDD modificatif du 12.12.1969 Vol 16189 n°5 ;
EDD modificatif du 2.2.1970 Vol 16317 n°1 :
EDD modificatif du 21.2.1970 Vol 16387 n°6 ;
EDD modificatif du 15.4.1970 Vol 16618 n°5 ;
EDD modificatif du 9.7.1970 Vol 16881 n°4 ;
EDD modificatif du 4.11.1970 Vol 17145 n°9 ;
EDD modificatif du 6.11.1970 Vol 17160 n°1 ;
EDD modificatif10.12.1970 Vol 17219 n°1 ;
EDD modificatif du 8.7.1971 Vol 173 n°10 ;
EDD modificatif du 20.9.1971 Vol 263 n°6 ;
EDD modificatif du 6.12.1971 Vol 365 n°13 ;
EDD modificatif du 6.1.1972 Vol 410 n°7 ;
EDD modificatif du 17.3.1972 Vol 510 n°2 et n°1 ;
EDD modificatif du 13.6.1972 Vol 614 n°11 ;
EDD modificatif du 25.7.1972 Vol 665 n°11 ;
EDD modificatif du 8.12.1972 Vol 830 n°1 ;
EDD modificatif du 6.4.1973 Vol 975 n°2 ;
EDD modificatif du 11.1.1974 Vol 1340 n°7 ;
EDD modificatif du 1.4.1974 Vol 1452 n°5 ;
EDD modificatif du 11.10.1974 Vol 1714 n°9 ;
EDD modificatif du 18.12.1974 Vol 1795 n°7 ;
EDD modificatif du 13.8.1975 Vol 2068 n°2 ;
EDD modificatif du 21.11.1975 Vol 2165 n°5 ;
EDD modificatif du 20.2.1976 Vol 2272 n°3 ;
EDD modificatif du 3.2.1978 Vol 3098 n°8 ;
EDD modificatif du 1.02.1994 Vol 1994 P 604 ;
RCP modificatif du 15.2.1984 Vol 5725 n°4 ;
RCP modificatif du 06.1.1970 Vol 16247 n°5 ;
EDD modificatif du 06.4.1973 Vol 975 n°8 ;

EDD modificatif du 17.05.1978 Vol 3207 n°1 ;
EDD modificatif du 2.03.1973 Vol 933 n°3 ;
EDD modificatif du 21.11.1975 Vol 2165 n°6 ;
EDD modificatif des 09.01.1991 et 16.06.1991 Vol 1991 P90 ;
EDD modificatif des 27.05 et 17.10.1991 Vol 1991 P 3448 (attestation rectificative du 17.10.1991 Vol 91 P n° 6770) ;
EDD modificatif des 16.09 et 17.12.1991 Vol 1991 P n° 6037 ;
RCP du 03.11.1969 Vol 16079 n°4 ;
Modificatif de l'assiette foncière du 15.04.2005 Vol 2005P n°2972 (attestation rectificative du 26.04.2005 Vol 2005D n°6224)
Procès-verbal du cadastre 4761 du 18.11.2008 Vol 2008P n°7753 ;
EDD modificatif du 18.11.2008 Vol 2008P n°7767 ;
Procès-verbal du cadastre 5209 du 18.11.2008 Vol 2008P n°7778 ;
Procès-verbal du cadastre 5229 du 18.11.2008 Vol 2008P n°7779 ;
EDD modificatif du 30.01.2009 Vol 2009P n°599 ;
EDD modificatif du 06.10.2009 Vol 2009 P n°5679 (attestation rectificative du 16.10.2009 Vol 2009D n°11435) ;
Procès-verbal du cadastre 1210 J du 19.06.2015 Vol 2015P n°3764 ;
EDD modificatif du 09.02.2016 Vol 2016P n°934 ;
Procès-verbal du cadastre du 12.06.2018 Vol 2018P n°4012 ;
Procès-verbal du cadastre n° 1277 P du 23.11.2018 Vol 2018P n°8527 ;
EDD modificatif du 23.11.2018 Vol 2018P n°8528 ;
EDD modificatif du 06.12.2019 Vol 2019P n°10271 ;
EDD modificatif du 06.12.2019 Vol 2019P n°10272 ;
EDD modificatif du 06.12.2019 Vol 2019P n°10274 (correction du 06.12.2021 Vol 2021D n°24488) ;
EDD modificatif contenant scission de copropriété du 06.12.2019 Vol 2019P n°10275 (acte complémentaire et rectificatif scission de copropriété du 11.05.2022 Vol 2022P n°13771) ;
EDD modificatif contenant scission de copropriété du 16.01.2020 Vol 2020P n°427 ;
Procès-verbal du cadastre n°1300 E du 20.10.2021 Vol 2021P n°8980 ;
EDD modificatif contenant scission de copropriété du 21.10.2021 Vol 2021P n°9059 ;
Procès-verbal du cadastre n°1318 N, 1325 V, 1324 Z, 1323 D, 1322 H, 1321 M, 1320 S, 1319 J, 1333 X, du 22.10.2021 Vol 2021P n°9065 ;
Procès-verbal du cadastre n°1299 T du 06.12.2021 Vol 2021P n°14679 ;
EDD modificatif du 02.05.2022 Vol 2022P n°12704 ;
EDD modificatif contenant scission de copropriété du 11.05.2022 Vol 2022P n°13691 ;
EDD modificatif contenant scission de copropriété du 11.05.2022 Vol 2022P n°13696 ;
EDD modificatif contenant scission de copropriété du 11.05.2022 Vol 2022P n°13731 ;
EDD modificatif (réduction de l'assiette de copropriété) du 11.05.2022 Vol 2022P n°13744 ;
EDD modificatif du 11.05.2022 Vol 2022P n°13748 ;
Constatation des effets de la scission judiciaire (jugement rendu le 24.09.2021 par le Tribunal Judiciaire d'EVRY) du 28.07.2022 Vol 2022P n°22795 ;
EDD et RCPT 13 VICTOR (Grigny) du 08.08.2022 Vol 2022P n°24288 (correction du 10.06.2024 Vol 2024D n°21625).

2- Origine de propriété

Ces biens appartiennent à au moyen de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte passé devant Maître , Notaire associé de la sis à le 28.05.2003, dont la copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES (2ème bureau) le 08.07.2003, sous les références Volume 2003P n° 4945.

La description des biens immobiliers précités ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description établi le 25.11.2024 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 ci-après annexé.

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

3- Conditions d'occupation

L'appartement est essentiellement occupé par les enfants de , présent ce jour ainsi que ses autres frères et sœurs.

serait habituellement résident en Côte d'Ivoire.

4- Situation géographique

L'accès à la station RER de GRIGNY est proche d'environ 5 minutes en partant du pied du bâtiment.

On accède au centre – ville de GRIGNY par la route de Corbeil située à environ 1 km.

Le centre-ville, la mairie et la poste sont accessibles par la route de Corbeil passant au droit de l'ensemble immobilier et dessert le centre-ville de Grigny par un service de bus.

Le tout se trouve à environ un kilomètre.

Une école maternelle est présente à proximité.

Le collège Pablo Neruda est situé à 500 mètres à pied à proximité également du commissariat de police, annexe de la ville.

L'accès à l'autoroute A6 dans les deux sens Paris et Lyon se situe à environ un kilomètre et demi et est commandé par la départementale D 310 passant à proximité de l'ensemble immobilier.

B/ <u>DESCRIPTION DÉTAILLÉE</u>

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

Hall :
Sol : carrelage, état correct et plinthes faïencées.
Parois murales : tapissées.
Plafond : plâtre peint.
<u>Cette pièce est équipée de :</u>
Une porte palière dégradée.
Un point lumineux dégradé.
Un interphone.
Un interrupteur dégradé + une prise électrique.

Cuisine (à droite) :
Sol : carrelage et plinthes faïencées.
Parois murales et plafond : plâtre peint.
<u>Cette pièce est équipée de :</u>
Une porte de communication.
Dans une première partie de la cuisine à droite et à gauche : des renfoncements se faisant face avec à droite un tableau de fusibles et disjoncteurs.
Dans la continuité à gauche : un espace libre se prolongeant jusqu'à une fenêtre encadrement, encadrement bois, intérieur vitré.
Au-dessous : une vitre.
A droite en partie basse : des éléments de cuisine de type tiroirs et portes de placard de rangement.
Au-dessus : une paillasse en inox double bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie.
Un espace recevant une gazinière.
Un petit plan de travail.
L'ensemble est protégé en périphérie par une crédence carrelée.
En partie haute sur toute la longueur de cuisine : des placards muraux fermant à chaque fois par 2 portes
Deux lustres en plafond.
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Cabinet d'aisance (face à la cuisine) :
Sol : carrelage et plinthes faïencées.
Parois murales : tapissées.
Plafond : plâtre peint.
<u>Cette pièce est équipée de :</u>
Une porte de communication en bois.
Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.
Une grille d'aération en cueillie de plafond.
Un placard au-dessus du réservoir à effet de chasse d'eau.

Face au cabinet d'aisance : un meuble recevant en partie basse : 2 portes en bois.
Une vasque émaillée alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie.
Le tout protégé par un bandeau carrelé.
Un interrupteur.
Un point lumineux (une ampoule en extrémité de douille).

Pièce principale en « L » :
Sol : parquet et plinthes en bois.
Parois murales et plafond : plâtre peint.
Cette pièce est équipée de :
Une double porte de communication, encadrement bois, intérieur vitré depuis le hall d'entrée.
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs, téléphone, télévision.
Une porte fenêtre donnant sur un micro-balcon, encadrement bois, intérieur vitré, simple vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant.
A gauche en extrémité de pièce dans le « L », une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, simple vitrage surplombée par un coffrage enfermant un volet roulant.
Deux points lumineux (deux appliques).

Chambre 1 (face au hall d'entrée) :
Sol : moquette et plinthes en bois.
Parois murales : tapissées.
Plafond : plâtre peint.
Cette pièce est équipée de :
Une porte de communication en bois.
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.
Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, simple vitrage protégée par un coffrage enfermant un volet roulant.

Depuis cette chambre, on accède au reste de l'appartement.

Couloir :
Sol : dalles plastifiées et plinthes en bois.
Parois murales et plafond : plâtre peint.
Ce couloir est équipé de :
Une porte de communication.
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.
Deux placards muraux fermant par des portes coulissantes.

Chambre 2 (de droite à gauche) :
Sol : revêtement plastique et plinthes en bois.
Parois murales : tapissées.
Plafond : plâtre peint.
Cette pièce est équipée de :
Une porte de communication en bois.
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.

Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, simple vitrage protégée par un coffrage enfermant un volet roulant.

Chambre 3 (au milieu) :
Sol : dalles plastifiées et plinthes en bois.
Parois murales : plâtre peint (un peu jaune avec bandeaux horizontaux chinois).
Plafond : plâtre peint.
Cette pièce est équipée de :
Une porte de communication en bois.
Un ensemble de prises électriques, interrupteurs en état correct.
Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, simple vitrage protégée par un coffrage enfermant un volet roulant.
Un lit mezzanine en bois, une place.

Chambre 4 (au fond) :
Sol : dalles plastifiées et plinthes en bois.
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 correct.
Une fenêtre encadrement bois, intérieur vitré, simple vitrage protégée par un coffrage enfermant un volet roulant.

Salle de bain :
Sol : carrelage.
Parois murales : carrelées jusqu'à 2 mètres et tapissées en cueillie de plafond.
Plafond : plâtre peint.
Cette pièce est équipée de :
Une porte de communication en bois.
A gauche en entrant : un renfoncement pourvu d'une arrivée et d'une évacuation d'eau recevant un lave-linge.
Au fond : un meuble vasque, alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.
Au-dessous : portes et tiroirs de rangement.
Au-dessus : un miroir.
A gauche : des tablettes.
A droite : un placard de rangement.
Une baignoire en résine alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur + pommeau + flexible.
En pourtour de vasque et de baignoire : un bandeau carrelé.
Dans la continuité du pied de baignoire : un bac de douche émaillé alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.
Le pourtour du bac de douche est carrelé.
L'ensemble ferme par une porte coulissante.

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 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, 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 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:

VINGT-SEPT-MILLE EUROS. (27.000,00 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