Nos réf. : SG (CDN) / (SI)
20210461 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, siègeant 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

LA SOCIETE GENERALE, société anonyme au capital de 1 066 714 367.50 euros, dont le siège social est situé 29 boulevard Haussmann, 75009 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 552 120 222, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité, **venant aux droits** de la SA CREDIT DU NORD en vertu d'un traité de fusion-absorption en date du 15 juin 2022, entré en application le 1er janvier 2023.

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 29.06.2017 par le Tribunal d'Instance de LONGJUMEAU, confirmé par **Arrêt contradictoire** rendu le 11.03.2021 par la Cour d'Appel de PARIS**,** signifié à parties le 20.04.2021 par exploit de la SAS. CD. JUSTITIA, commissaires de justice associés à EPINAY-SOUS-SENART, et dont il n'a pas été formé de pourvoi en cassation (certificat de non pourvoi du 02.12.2021) **;**

Garanti par :
L'inscription d'une hypothèque légale, prise au service de la publicité foncière de CORBEIL-ESSONNES (1er bureau) le 11.12.2023 sous les références Volume 2013 V n° 10731.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant acte de la SAS CD JUSTITIA, commissaires de justice associés sis à YERRES (91330), 68 rue Pierre Brossolette, en date du 19.06.2025, 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 **134 287,28 euros** suivant décompte arrêté au 21.03.2025, se décomposant comme suit :

En vertu du jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 29.06.2017 par le Tribunal d'Instance de LONGJUMEAU, confirmé par Arrêt contradictoire rendu le 11.03.2021 par la Cour d'Appel de PARIS :

1/ La somme de ……..……..……..……..….....**82 363,34 euros**
Correspondant au capital du au titre du contrat de crédit consenti le 13.07.2013 suivant décompte arrêté au 21.03.2025 dont copie ci-jointe

2/ La somme de .....**49 223,94 euros**
Correspondant aux intérêts au taux contractuel de 6,50 % l'an à compter du 12.01.2016 sur la somme de 82 363,34 euros, suivant décompte arrêté au 21.03.2025.

3/ La somme de …….....……..…….....**500,00 euros**
Correspondant à l'indemnité de 8 % du capital restant dû, suivant décompte arrêté au 21.03.2025.

4/ La somme de .....**2 200,00 euros**
Correspondant à l'article 700 et à l'amende civile du Code de Procédure Civile, suivant décompte arrêté au 21.03.2025.

5/ Intérêts postérieurs à compter du 22.03.2025 au taux contractuel de 6.50 %, intérêts au taux légal, dépens et frais jusqu'à parfait paiement ……. …….....**MEMOIRE**

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

TOTAL SAUF MEMOIRE ……...…….134 287,28 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 01.08.2025 sous les références Volume 2025 S N°00168.

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 **dix-neuf novembre deux-mille-vingt-cinq (19.11.2025) 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 SAINT-MICHEL-SUR-ORGE (Essonne - 91240), ZAC des Glaises, sis 23 rue de la Liberté.

1- Présentation du bien

Et cadastré :

Section AW n° 514, Lieudit 23 RUE DE LA LIBERTÉ, Contenance 0ha 04a 08ca.

Formant le lot n°51.1 du plan de division des terrains inclus dans la ZAC des Glaises.

Il est ici précisé que la description du bien objet de la saisie au moment de l'acquisition par en date du 06.05.1988 est un terrain à bâtir. Un permis de construire à été délivré par Monsieur le Maire de SAINT-MICHEL-SUR-ORGE le 05.04.1988 (n° 570. 88C. 5025) sur ledit terrain.

Sur l'immeuble :
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ :
Le terrain sur lequel est édifié l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes, est situé dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée dite "LES GLAISES" – créée suivant arrêté n° 84 3100 de monsieur le Commissaire de la République du Département de l'Essonne le 09.08.1984.
Le règlement d'aménagement de ladite zone a été approuvé par Monsieur le Commissaire de la République du Département de l'Essonne suivant arrêté n° 85 1440 du 29.08.1985.

Procès-verbal du cadastre n°713, publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES (3ème bureau) le 01.02.1988 sous les références Volume 1988 P n° 272, contenant changement dans le numérotage des parcelles affectant des immeubles urbains (AW 513 NI devenant AW 514 à 540).

2- Origine de propriété

Ces biens appartiennent au moyen de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître , Notaire associé de la à , en date du 06.05.1988 dont la copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL-ESSONNES (3ème bureau) en date du 24.06.1988, sous les références Volume 1988 P n° 1581.

3- Conditions d'occupation

Le bien est actuellement occupé par le propriétaire, son épouse, ainsi que leur enfant.

4- Situation géographique

La gare la plus proche, à 10 minutes à pied, se trouve à SAINT MICHEL SUR ORGE.

Une école primaire et un collège se trouvent à 10 minutes à pied également.

La ville dispose de toutes les commodités médicales, alimentaires, transports et autres.

Présence d'un Géant Casino.

Le pavillon se trouve à proximité de l'autoroute A6 et de la Francilienne N104.

OBSERVATIONS

La description des biens immobiliers précités ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description établi le 08.07.2025 par Maître Eric MARTINEZ, commissaire de justice associé au sein de au sein de la SAS CD JUSTITIA, titulaires d'un Office de commissaires de justice sis à YERRES ci-après annexé.

La société CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES, diagnostiqueur immobilier, adressé le 08.07.2025 le dossier des diagnostics techniques, lequel comprend :

- Electricité ;
- Gaz ;
- ERP ;
- Surface habitable.

Mais encore la société GENOV EXPERT, dossier de diagnostics techniques du 22.02.2022 comprenant :
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- Rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz ;
- Diagnostics de l'état de l'installation intérieure d'électricité.

Le procès-verbal, croquis, mesurage, rapport, constat et diagnostics précités sont annexés au cahier des conditions de vente.

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:

CENT-SOIXANTE-DIX-HUIT-MILLE EUROS. (178 000,00 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