

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées, en l'audience des criées du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE, Département des Hauts de Seine, siégeant extension dudit Tribunal, 6 Rue Pablo Néruda – 92000 NANTERRE, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur :

SUR SAISIE IMMOBILIERE EN (1) UN

Sur la Commune de **NANTERRE (Hauts de Seine), 92000**, dans un ensemble immobilier sis 28 à 40 Avenue Salvador Allende, 21 à 51 Square de la Brèche et 28 à 50 Square des Groues, cinq appartements et cinq places de stationnements.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Syndicat des Copropriétaires de la Résidence Le Liberté MH3, personne morale créée par l'article 14 de la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, dont le siège est 28-40 Rue Salvador Allende, Square de la Brèche des Groues à NANTERRE (92000), identifié au SIREN sous le numéro AA0-581-728, représenté par son syndic en exercice, le cabinet Citya Immobilier Teissier-Sabi, Société à Responsabilité Limitée à Associé unique au capital de 160.000,00 €, dont le siège est 68 Rue des Cévennes – 75015 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 311 823 488, pris en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

CRÉANCIER POURSUIVANT

Ayant pour avocat constitué
Maître Séverine RICATEAU
Membre de la SELARL SLRD AVOCATS
Avocat au Barreau des Hauts de Seine (Toque 782)
95 Avenue de Paris – 92320 CHATILLON

Et pour avocat plaidant
Maître Anne PONCY d'HERBÈS
Membre de l'AARPI TALON MEILLET ASSOCIES
Avocat au Barreau de Paris (A.428)
11 Rue Villaret de Joyeuse – 75017 PARIS

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

1°) D'un jugement assorti de l'exécution provisoire réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de NANTERRE en date du 28 juin 2021, régulièrement signifié par le ministère de Maître Sylvian DOROL, membre de la SCP VENEZIA & Associés, Commissaire de Justice titulaire d'un office sis 130 Avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY SUR SEINE, le 30 novembre 2021.

2°) Du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 décembre 2021 (résolutions 33, 34 et 35)

Le poursuivant sus dénommé et domicilié a, suivant acte du ministère de Maître Caroline BRESSAND, Commissaires de Justice membre de la SELARL ATLAS JUSTICE, titulaire d'un office à PUTEAUX LA DEFENSE (92800), 14 Terrasse Bellini, en date du 26 novembre 2024,

FAIT NOTIFIER COMMANDEMENT A :

[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible][illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit serait publié sur les registres du bureau des hypothèques compétent, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été **publié au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de NANTERRE le 9 décembre 2024, Volume 2024 S, numéro 146.**

Les assignations à comparaître aux débiteurs et créanciers ont été régulièrement délivrées.

**DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
DONT DEPENDENT LES BIENS SAISIS**

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie et ci-après énoncée.

Sur la Commune de **NANTERRE (Hauts de Seine), 92000**, dans un ensemble immobilier sis 28 à 40 Avenue Salvador Allende, 21 à 51 Square de la Brèche et 28 à 50 Square des Groues, figurant au cadastre sous la section AN numéro 384, pour une contenance de 1 hectare 40 ares et 17 centiares.

Il est ici précisé que la parcelle AN 384 provient de la réunion d'anciennes parcelles cadastrées sous les sections AN numéro 343, AN numéro 349 et AN numéro 354, tel qu'il résulte du procès-verbal de cadastre numéro 3390 U en date du 26 juin 2003, publié le 1er juillet 2003, Volume 2003 P, numéro 4793.

OBSERVATION :

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS, le 13 juin 1974, dont une copie authentique a été publiée le 29 juillet 1974, Volume 1511, numéro 1.

Ledit règlement de copropriété a été modifié, savoir :

- Aux termes d'un acte reçu par ledit Maître LETULLE le 25 octobre 1974, dont une copie authentique a été publiée le 19 mars 1975, Volume 1745, numéro 8.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître PALUD, Notaire à PARIS, le 2 mai 1995, dont une copie authentique a été publiée le 29 juin 1995, Volume 1995 P, numéro 3648, suivi d'une attestation rectificative du 28 juillet 1995, publiée le 3 août 1995, Volume 1995 P, numéro 4359.

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

LE LOT NUMERO MILLE SOIXANTE CINQ (1065) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment I, escalier N. 1 A, deuxième niveau, deuxième étage, porte au fond dans le dégagement prolongeant à gauche le palier de l'escalier N. 1 A, un appartement de trois pièces principales, comprenant : entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC, rangements, placards, dégagement, balcon.

Et les 1.651/1.000.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE SIX CENT TRENTE CINQ (1635) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment I, escalier N. 1 B, au troisième rez-de-sol ou premier parking, un EMPLACEMENT pour voiture automobile portant le numéro 103.

Et les 121/1.000.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE VINGT QUATRE (1024) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment I, escalier A.1, au cinquième étage, niveau accès quatrième étage par un escalier privatif, deuxième porte à droite dans le dégagement prolongeant à gauche le palier par l'ascenseur A.1, un appartement de quatre pièces principales comprenant : entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, cabinet de toilette, WC, rangement, placards, dégagement et balcon.

Et les 2.151/1.000.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE NEUF CENT QUATRE (1904) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment I, escalier E.1, au premier rez-de-sol, un EMPLACEMENT pour voiture automobile portant le numéro 403.

Et les 121/1.000.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE TROIS CENT CINQUANTE CINQ (1355) de l'état descriptif de division :

Dans le bâtiment I, escalier B.1, sixième niveau, sixième étage, un appartement situé première porte à gauche à la sortie de l'escalier B.1, de trois pièces principales, comprenant : entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC rangements, placards, dégagement et balcon

Et les 1.924/1.000.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE SIX CENT TRENTE NEUF (1639) de l'état descriptif de division :

Dans le bâtiment I, escalier N 1.B, au troisième rez-de-sol ou premier parking, un EMPLACEMENT pour voiture automobile portant le numéro 107.

Et les 121/1.000.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE SOIXANTE (1060) de l'état descriptif de division :

Dans le bâtiment I, escalier N1.A, deuxième niveau, troisième étage, un appartement accessible par un escalier privatif, deuxième porte à gauche dans le dégagement prolongeant à droite le palier de l'escalier N1.A de quatre pièces principales, comprenant : entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, cabinet de toilette, WC, rangement, placards, dégagement et balcon.

Et les 2.126/1.000.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE NEUF CENT TROIS (1903) de l'état descriptif de division :

Dans le bâtiment I, escalier E.1, au premier rez-de-sol ou troisième parking, un EMPLACEMENT pour voiture automobile portant le numéro 402.

Et les 121/1.000.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE TROIS CENT SOIXANTE SIX (1366) de l'état descriptif de division :

Dans le bâtiment I, escalier B.1, dixième niveau, dixième étage, première porte à gauche à la sortie de B.1, un appartement de trois pièces principales, comprenant : entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, WC, rangement, placards, dégagement et balcon.

Et les 1.975/1.000.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO MILLE CINQ CENT SOIXANTE CINQ (1565) de l'état descriptif de division :

Dans le bâtiment I, escalier B.2, au troisième rez-de-sol ou premier parking, un EMPLACEMENT pour voiture automobile portant le numéro 33.

Et les 121/1.000.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date des 15, 17 et 20 janvier 2025, Maître Caroline BRESSAND, Commissaire de Justice susnommé, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

Il en résulte :

► **Le lot numéro 1024**, situé au 5^{ème} étage est un appartement en duplex descendant sur le 4^{ème} étage.

Il est composé d'une entrée, un séjour et une cuisine donnant sur un balcon, une salle d'eau avec WC, un couloir de distribution desservant trois chambres, une salle de bains et un WC.

Superficie totale de 85,10 m².

Occupation : de façon ponctuelle par les débiteurs saisis.

► **Le lot numéro 1065**, situé au 2^{ème} étage, est un appartement composé d'une entrée, séjour, cuisine, deux chambres, salles de bains et sanitaires.

Superficie totale de 67,70 m².

Occupation : libre de toute occupation.

► **Le lot numéro 1355**, situé au 6^{ème} étage, est un appartement composé d'une entrée desservant un cagibi, une cuisine, un séjour avec balcon, un couloir de distribution desservant deux chambres, un dressing, une salle d'eau et sanitaires.

Superficie totale de 73,50 m².

Occupation : libre de toute occupation.

► **Le lot numéro 1060**, situé au 1^{er} étage, est un appartement en duplex montant, composé d'une entrée desservant une cuisine, salle à manger, quatre chambres, un sanitaire, une salle de bains, une buanderie, un balcon accessible depuis la cuisine, la salle à manger et la première chambre.

Superficie totale de 85,10 m².

Occupation : l'appartenant est loué à la société SOMEBY en vertu d'un bail d'une durée de 6 ans à compter du 1^{er} décembre 2022, signé le 29 novembre 2022, pour un loyer annuel de 19.200,00 €, soit 1.600,00 € mensuel, outre un forfait de charges d'un montant annuel de 3.000,00 €.

L'appartement est sous loué à des étudiants.

Il est ici précisé que « *les lieux loués sont destinés à l'usage d'habitation aux fins d'exercice par le preneur dans les lieux loués d'une activité de mise à disposition, par voie de sous location totale ou partielle, de logements meublés partagés « coliving » (...)» (cf. article 3 du contrat de location)*

► **Le lot numéro 1366**, situé au 10 étage, est un appartement composé d'une entrée desservant un cagibi, cuisine et séjour donnant sur balcon, un couloir de dégagement desservant deux chambres, un dressing, un sanitaire et une salle d'eau.

Superficie totale de 73,50 m².

Occupation : l'appartement est loué Monsieur Alan DESCOUX en vertu d'un bail d'une durée de 3 ans à compter du 1^{er} décembre 2018, signé le 29 novembre 2022, pour un loyer mensuel de 1.150,00 €, outre un forfait de charges d'un montant annuel de 1.400,00 €.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L. 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier de diagnostics techniques établi par le Cabinet BARRERE ET DUFAU, Géomètres Experts, demeurant 4 Rue de Béarn – 92210 SAINT CLOUD.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Le certificat d'urbanisme informatif est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

SYNDIC

Le syndic actuel est le Cabinet Citya Immobilier Teissier-Sabi, situé 68 Rue des Cévennes – 75015 PARIS.

SERVITUDES

Sur la base des documents dont il a pu avoir communication, l'avocat poursuivant déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent en entier et en pleine propriété [REDACTED] par suite des acquisitions qu'ils en ont faites pour le compte de la communauté existant entre eux, savoir :

1°) Les lots numéros 1065 et 1635 :

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de Mademoiselle Eliane Solange RIVIERE, Professeur, demeurant à PARIS (20^{ème} arrondissement), 38 Rue de Lagny.

Née à PARIS 12^{ème} arrondissement), le 27 novembre 1942.

Célibataire.

De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître Benoît LEPANY, Notaire à NANTERRE, le 12 mars 2002.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 101.378,60 € payé comptant et quittancé aux termes dudit acte au moyen de deniers personnels.

Une copie authentique dudit acte a été publiée le 26 avril 2002, Volume 2002 P, numéro 3176.

2°) Les lots numéros 1024 et 1904 :

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de Monsieur Stéphane François Marie D'HALLUIN, Ingénieur consultant, et Madame Astrid Marie Elisabeth FRIESTEDT, Enseignante, son épouse, demeurant ensemble à NANTERRE (Hauts de Seine), 92000, 28 Rue Salvador Allende.

Nés, savoir :

Monsieur à AMIENS (Somme), le 29 décembre 1975.

Madame à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) le 27 octobre 1974.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Pierre PECHEREAU, Notaire à PARIS, le 13 juin 2001, préalable à leur union célébrée à la mairie de de PARIS (16^{ème} arrondissement) le 28 juin 2001.

Tous deux de nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître Pierre RANVIER, Notaire à NANTERRE, le 22 novembre 2010.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 355.000,00 € payé comptant au moyen de deniers personnels de la manière suivante :

- A concurrence de 33.500,00 € en dehors de la comptabilité dudit notaire,
- A concurrence de 301.500,00 € ainsi qu'il en résulte de ladite comptabilité.

Une copie authentique dudit acte a été publiée le 29 décembre 2010, Volume 2010 P, numéro 9747.

3°) Les lots numéros 1355 et 1639 :

Par sur de l'acquisition qu'ils en ont faites de Monsieur Laurent Jean André CARLINET, Cadre d'Industrie, demeurant à PARIS (9^{ème} arrondissement), 76009, 34 bis Impasse de la Tour d'Auvergne.

Né à MULHOUSE (Haut-Rhin), le 27 mars 1969.

Célibataire.

De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître Pierre RANVIER, Notaire à NANTERRE, le 9 mai 2017.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 320.000,00 € s'appliquant aux biens mobiliers à concurrence de 3.500,00 € et à l'immobilier à concurrence de 316.500,00 € payé comptant et quittancé aux termes dudit acte de la manière suivante :

- Au moyen d'un prêt de 220.000,00 € de la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS garanti par un privilège de prêteur de deniers publié le 29 mai 2017, Volume 2017 V, numéro 1882, avec effet jusqu'au 9 mai 2033.
- Le surplus au moyen de deniers personnels.

Une copie authentique dudit acte a été publiée le 22 mai 2017, Volume 2017 P, numéro 3802.

4°) Les lots numéros 1060 et 1903 :

Par sur de l'acquisition qu'ils en ont faites de Monsieur Jacky Raymond François SLAGMULDER, Chauffeur TPMR, et Madame Janine SCHOPFER, Retraitée, son épouse, demeurant ensemble 77 Terrasse de l'Université – 92000 NANTERRE.

Nés, savoir :

Monsieur à LURE (Haute-Saône), le 29 novembre 1954,

Madame à PARIS (6^{ème} arrondissement) le 23 mars 1946.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de NANTERRE (Hauts de Seine), le 7 juillet 2001.

Tous deux de nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître Pierre RANVIER, Notaire à NANTERRE, le 10 mai 2017.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 355.000,00 € s'appliquant aux biens mobiliers à concurrence de 2.000,00 € et à l'immobilier à concurrence de 353.000,00 € payé comptant et quittancé aux termes dudit acte de la manière suivante :

- Au moyen d'un prêt de 270.000,00 € de la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS garanti par un privilège de prêteur de deniers publié le 29 mai 2017, Volume 2017 V, numéro 1881, avec effet jusqu'au 9 mai 2037.
- Le surplus au moyen de deniers personnels.

Une copie authentique dudit acte a été publiée le 22 mai 2017, Volume 2017 P, numéro 3823.

5°) Les lots numéros 1366 et 1565 :

Par sur de l'acquisition qu'ils en ont faites de Monsieur Dominique Armand Victorio BIANCHI, Retraité, et Madame Michèle Danièle Denise MABILAT, Retraitée, son épouse, demeurant 36 Rue Salvador Allende – 92000 NANTERRE.

Nés, savoir :

Monsieur à SAINT GERMAIN EN LAYE (Yvelines), le 17 avril 1958,

Madame à EPINAY SUR SEINE (Seine Saint Denis) le 5 août 1955.

Mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de CHAILLAC (Indre), le 16 juin 2007.
Tous deux de nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître Pierre BOUVIGNE, Notaire à NANTERRE, le 10 mai 2017.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 315.000,00 € payé comptant et quittancé aux termes dudit acte de la manière suivante :

- Au moyen d'un prêt de 220.000,00 € de la CAIXA GERAL DE DEPOSITOS garanti par un privilège de prêteur de deniers publié le 23 novembre 2018, Volume 2018 V, numéro 4074, avec effet jusqu'au 9 novembre 2034.
- Le surplus au moyen de deniers personnels.

Une copie authentique dudit acte a été publiée le 23 novembre 2018, Volume 2018 P, numéro 9461.

Tout amateur éventuel devra en tant que de besoin se reporter audit acte ci-dessus analysé

Telle est l'origine de propriété qui a pu être dressée par l'avocat poursuivant sur la base des documents dont il a pu avoir communication.

Toutes les indications figurant au présent cahier des charges ont été réunies par l'Avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer et des notes ou documents en lesquels ils ont été puisés.

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

Il appartiendra à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits des vendeurs, de se procurer lui même tout titre établissant la propriété des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous autres éléments utiles.

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} - 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 - MODALITES 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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 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 2214 du Code Civil 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 : ENCHERES

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité 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 A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000,00 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 - SURENCHERE

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- REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du 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 2212 du Code Civil.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 des 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 consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 - VENTE AMIALE 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 qui les déposera sur son compte CARPA, 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 - VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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 EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code Civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 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 COACQUEREURS

Les coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE 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 n° 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 - ENTREE 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 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} 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 rencontre 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 PROPRIETE

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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 R331-1 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, 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 n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification 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 A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit : **CENT MILLE EUROS (100.000,00 €)**.

Fait et rédigé à CHATILLON
Le 24 janvier 2025
Par Maître Séverine RICATEAU