

DATE DU DEPOT

NUMERO DE DEPOT

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'Exécution en charge des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT :

Un bien immeuble situé sur la commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) - 30 rue Massenet, cadastré section AE n°138, pour une contenance de 2 ares 50 centiares,

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

CRÉDIT DU NORD, Société Anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE sous le numéro B 456 504 851, dont le siège social est situé 28 Place Rihour à LILLE (59000), et son siège central à PARIS 8ème – 59 boulevard Haussmann, agissant en la personne de son Président du Conseil d'administration Monsieur Philippe AYMERICH, et de son Directeur Général Madame Françoise MERCADAL épouse DELASALLES, ou de toute autre personne bénéficiaire d'une délégation de pouvoirs,

Ayant pour Avocat **Maître Francis RAIMON**,

Avocat au Barreau du Val-de-Marne,

membre de SCP AKPR,

dont le siège social est situé 14 rue Lejemptel - BP 70 à VINCENNES (94300)

Tél : 01 43 74 74 94, Vestiaire **PC 19 - PC 112**

Courriel : raimon@akpr.com

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu :

1°) de la copie exécutoire d'un jugement rendu par la 2^{ème} Chambre du Tribunal de Commerce de CRETEIL le 4 novembre 2013, signifié à Monsieur et Madame DA SILVA le 3 décembre 2013 selon exploit de la SCP MARTIN & FITOUSSI, Huissiers de Justice à CHARENTON LE PONT (94), et aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de PARIS le 27 janvier 2014 ;

2°) de la copie exécutoire d'un jugement rendu par la 3^{ème} Chambre Civile du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL le 4 mars 2014, signifié à Madame DA SILVA Marie Eleuteria née CARVALHO VIEIRA le 14 mars 2014 selon exploit de la SCP MARTIN & FITOUSSI, Huissiers de Justice à CHARENTON LE PONT (94), et aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de PARIS le 2 mai 2014 ;

3°) de la copie exécutoire d'un jugement rendu par la 2^{ème} Chambre du Tribunal de Commerce de CRETEIL le 18 novembre 2014 signifié à Monsieur DA SILVA le 24 novembre 2014 selon exploit de la SCP MARTIN & FITOUSSI, Huissiers de Justice à CHARENTON LE PONT (94), et aujourd'hui définitif selon certificat de non-appel délivré par le Greffe de la Cour d'Appel de PARIS le 16 janvier 2015 ;

4°) des dispositions de l'article 1413 du Code Civil des termes duquel "*le paiement des dettes dont chaque époux est tenu, pour quelque cause que ce soit, pendant la communauté, peut toujours être poursuivi sur les biens communs, à moins qu'il n'y ait eu fraude de l'époux débiteur et mauvaise foi du créancier, sauf la récompense due à la communauté s'il y a lieu*" ;

5°) des dispositions de l'article 1482 du Code Civil des termes duquel : « *chacun des époux peut être poursuivi pour la totalité des dettes existantes, au jour de la dissolution, qui étaient entrées en communauté de son chef* » ;

6°) des dispositions de l'article 1483 du Code Civil des termes duquel : « *chacun des époux ne peut être poursuivi que pour la moitié des dettes qui étaient entrées en communauté du chef de son conjoint* » ;

1 / la somme de **CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX EUROS ET QUINZE CENTIMES (192.290,15 Euros)**, sauf mémoires, se décomposant comme suit :

• En vertu du jugement du Tribunal de Commerce de CRETEIL du 4 novembre 2013

En principal comprenant :

. principal du jugement	€	34.260,98
. article 700	€	800,00
. intérêts au taux légal du 09/04/2013, avec capitalisation et arrêtés au 18/08/2020	€	1.823,77

Intérêts au taux légal, avec capitalisation, postérieurs au 18/08/2020 jusqu'à parfait paiement € MÉMOIRE

Dépens de procédure :

. frais de signification d'assignation	€	63,58
. timbre fiscal (article 1635bis du CGI)	€	35,00
. débours exposés au Greffe du Tribunal de Commerce	€	105,49
. droit de plaidoirie	€	13,00
. frais de signification de jugement	€	80,99

SOUS-TOTAL € 37.182,81

• En vertu du jugement de la 3^{ème} Chambre du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL du 4 mars 2014

En principal :

. principal du jugement	€	51.974,38
. article 700	€	500,00
. intérêts au taux de 6,750 % du 13/07/2013, avec capitalisation et arrêtés au 18/08/2020	€	30.763,28

Intérêts au taux de 6,750 %, avec capitalisation, postérieurs au 18/08/2020, jusqu'à parfait paiement € MÉMOIRE

Dépens de procédure :

. frais signification assignation	€	63,58
. timbre fiscal (article 1635bis du CGI)	€	35,00
. timbre BRA – placement assignation	€	16,00
. frais signification de jugement	€	82,49

SOUS-TOTAL € 83.434,73

• En vertu du jugement du Tribunal de Commerce de CRETEIL du 18 novembre 2014

En principal :

. principal du jugement	€	51.974,38
. article 700	€	1.000,00
. intérêts au taux de 6,750 % du 28/06/2013, avec capitalisation et arrêtés au 18/08/2020	€	28.400,43
. encaissements reçus	€	- 10.333,11

Intérêts au taux de 6,750 %, avec capitalisation, postérieurs au 18/08/2020

jusqu'à parfait paiement € MÉMOIRE

Dépens de procédure :

. frais de signification assignation	€	63,58
. timbre fiscal (article 1635bis du CGI)	€	35,00
. débours exposés au Greffe du Tribunal de Commerce	€	105,84
. droit de plaidoirie	€	13,00
. frais signification jugement et commandement de payer	€	413,49

SOUS-TOTAL € 71.672,61

2 / le coût du commandement € MÉMOIRE

TOTAL SAUF MÉMOIRES € 192.290,15

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, les commandements dont s'agit seront publiés sur les registres du 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Lesdits commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R.321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les débiteurs saisis n'ayant pas satisfait aux dits commandements, ceux-ci ont été publiés au 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de CRÉTEIL le 3 décembre 2020 sous les références 2020S n°69 s'agissant de celui délivré à Monsieur DA SILVA et sous les références de volume 2020S n°70 pour celui délivré à Madame CARVALHO VIEIRA.

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

1 - Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus-énoncé.

Un bien immeuble situé sur la commune de VILLENEUVE-SAINT-GEORGES (94190) - 30 rue Massenet, cadastré section AE n°138, pour une contenance de 2 ares 50 centiares, consistant en :

- un pavillon d'habitation sur rue divisé en appartements comprenant un rez-de-chaussée et un étage,
- en continuité, une construction en rez-de-chaussée,
- et en fond de jardin, une petite construction correspondant à un studio,
- pavillon sur rue comprenant :
 - en rez-de-chaussée sur rue, un appartement
 - à l'étage, un studio avec coin-cuisine, mezzanine, salle d'eau,
- construction en rez-de-chaussée arrière :

Il s'agit d'un appartement en rez-de-chaussée arrière comprenant une pièce principale avec coin cuisine, une chambre, salle d'eau,

- construction en fond de parcelle :

Il s'agit également d'un studio avec coin-cuisine, mezzanine, salle d'eau.

Ainsi au surplus, que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances et les droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

2 - Telle qu'elle résulte du procès-verbal descriptif dressé par la SCP MARTINEZ, Huissier de Justice, le 9 décembre 2020, ci-après annexé, la désignation des biens est la suivante :

"Les locaux se composent de :

Un pavillon côté rue, divisé en trois appartements, deux au rez-de-chaussée, un à l'étage et en fond parcelle un petit pavillon occupé par Monsieur DA SILVA.

Premier appartement (côté rue) :

Cet appartement est vide.

Il se compose de :

Une pièce principale dont le sol est carrelé, équipée de placards, comportant un coin-cuisine avec un évier.

Cette pièce prend jour par une fenêtre et une porte vitrée.

Une salle de bains dont le sol est carrelé, équipée d'une cuvette anglaise avec effet d'eau, d'une douchière carrelée, d'un meuble vasque et d'un radiateur sèche-serviettes.

Cet appartement est en bon état général, vide et inoccupé.

Deuxième appartement (au 1^{er} étage) :

On y accède depuis l'arrière du pavillon par un escalier extérieur.

Il s'agit d'un appartement mansardé avec une mezzanine.

Il se compose de :

Une cuisine dont le sol est en parquet flottant, qui prend jour par une porte-fenêtre.

Attenante à cette cuisine, une pièce à usage de salle de séjour, dont le sol est en parquet flottant, qui prend jour par une fenêtre sur rue.

Il comporte un escalier desservant une mezzanine, laquelle prend jour par un Velux.

Une salle de bains dont le sol est en parquet flottant, équipée d'une cuvette anglaise avec d'eau, d'un meuble vasque et d'une douchière carrelée.

Cet appartement est vide et libre de toute occupation.

En face de cet appartement, il existe une terrasse extérieure.

Troisième appartement (au rez-de-chaussée du pavillon côté façade arrière) :

Monsieur DA SILVA m'a confirmé que les lieux étaient occupés par Madame MARZOUK, laquelle a laissé la porte ouverte à l'effet de me permettre de procéder à mes opérations.

L'appartement se compose de:

Une pièce principale en entrant, dont le sol est carrelé, avec un coin-cuisine équipé d'un évier.

Cette pièce prend jour par une porte-fenêtre et par une fenêtre

Attenante à cette pièce principale, une chambre à coucher dont le sol est carrelé et qui prend jour par une fenêtre.

Une salle de bains, dont le sol est carrelé, équipée d'une cuvette anglaise avec effet d'eau, d'une douchière carrelée et d'un meuble vasque.

Cet appartement est meublé et occupé.

Ni Madame MARZOUK ni Monsieur DA SILVA n'ont consenti à me déclarer s'il existait un bail d'habitation, sa date et le montant du loyer.

Je me transporte ensuite en fond de parcelle dans le pavillon de Monsieur DA SILVA :

Au-devant de ce petit pavillon, il existe un jardin potager.

Ce petit pavillon se compose de :

Une pièce principale dont le sol est carrelé, avec un coin cuisine et un évier, à laquelle on accède par une double porte vitrée et qui prend jour par une fenêtre.

Cette pièce comporte un petit escalier qui donne accès à une mezzanine.

Il existe également une salle de bains dont le sol est carrelé avec un meuble vasque, une douchière carrelée et une cuvette anglaise avec effet d'eau.

Ce pavillon est à l'état ancien."

OBSERVATIONS

L'adjudicataire devra faire son affaire du paiement des éventuels arriérés de taxe foncière conformément aux dispositions de l'article 1920-2 du Code Général des Impôts.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Martine DIEULESAINT, Notaire à VILLENEUVE SAINT GEORGES, en date du 30 janvier 1997.

Du chef de Monsieur DA SILVA et Madame CARVALHO VIEIRA :

Lesdits biens sont la propriété de Monsieur DA SILVA et Madame CARVALHO VIEIRA divorcée DA SILVA pour les avoir acquis des Consorts BAUDET, suivant acte reçu par Maître Martine DIEULESAINT, Notaire à VILLENEUVE SAINT GEORGES, le 30 janvier 1997, moyennant le prix principal de 300.000 Francs, soit la contrevaletur de 45.734,71 €.

Une expédition dudit acte a été publiée au 3ème Bureau de la Conservation des Hypothèques de CRÉTEIL, les 20 mars et 25 avril 1997 sous la référence de volume 1997 P n°1466.

ORIGINE ANTERIEURE

Du chef de Madame BAUDET :

Originellement, ledit bien appartenait à Madame Marie Augustine HERBOKST épouse de Monsieur Lucien Henri Georges BAUDET, pour lui avoir été attribué suivant partage établi entre elle et Monsieur Charles HERBOKST, son frère, en qualité d'héritier de Monsieur Louis HERBOKST, leur père, aux termes d'un acte reçu par Maître Charles HENRION, Notaire à VILLENEUVE SAINT GEORGES le 15 avril 1929.

Une expédition dudit acte a été publiée le 24 avril 1929 sous la référence de volume 334 n°47 case 291.

Décès de Madame Marie BAUDET

Madame Marie HERBOKST Veuve de Monsieur Lucien Henri Georges BAUDET est décédée laissant comme héritiers les Consorts BAUDET selon attestation après décès dressée par Maître DIEULESAINT, Notaire à VILLENEUVE SAINT GEORGES le 30 janvier 1997, publiée le 20 mars 1997 sous la référence de volume 1997 P n°1465 et reprise pour ordre selon attestation rectificative publiée le 25 avril 1997 sous la référence de volume 1997 P n°1959.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

CONDITIONS DE VENTE

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.

À 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.

à rôle

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 de grande instance 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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 de grande instance 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. À 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

À 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.

à rôle

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. À 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 EMOLUMENTS

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.

À 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.

À 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 – 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 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER 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 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. 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 À PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit : 50.000 € (CINQUANTE MILLE EUROS).

Fait à VINCENNES, le

Par **Maître Francis RAIMON**

Avocat poursuivant

Approuve lignes mots rayés nuls et renvoi.