

DATE DU DEPOT  
NUMERO DE DEPOT

## **VENTE SUR SAISIE-IMMOBILIERE**

**Extrait des Minutes du Greffe du Tribunal Judiciaire de CRETEIL  
Département du VAL-DE-MARNE.**

### **REPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL,  
Département du VAL-DE-MARNE, a tranché en l'audience publique la  
sentence d'adjudication suivante :**

<p><b>CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions</b></p>
---

**Auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution  
près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL, au plus offrant des  
enchérisseurs, EN UN LOT les biens et droits immobiliers suivants :**

**A ALFORTVILLE (VAL-DE-MARNE) 94140, 31 rue Victor Hugo,**

**Une propriété composée de trois pièces, cuisine au rez-de-chaussée,  
quatre chambres au premier étage, salles de bains et WC.  
Grenier au-dessus avec deux pièces mansardées.  
Garage.**

**Figurant au cadastre sous les références suivantes :**

**Section O numéro 84, lieudit 31 rue Victor Hugo pour une contenance  
cadastrale de 4 ares et 15 centiares (00 ha 04 a 15 ca).**

**Sur la mise a prix de :**

**95.000,00 Euros  
(QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS)**

**Saisi à l'encontre de :**

**La société dénommée SCI SAMARCANDE  
Société civile immobilière  
Inscrite au RCS de CRETEIL sous le numéro 442 380 101  
Dont le siège social est sis 31, rue Victor-Hugo à ALFORTVILLE (94140).**

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**La Société dénommée CENTRALE KREDIETVERLENING en abrégé CKV**, société anonyme de droit belge, dont le siège social est situé à WAREGEM (BELGIQUE), Mannebeekstraat 33, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0400.040.965, représentée par ses administrateurs légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de **Maître Loren MAQUIN-JOFFRE**, Avocat à la Cour agissant pour le compte de la SELARL AKPR, société d'avocats inscrite au Barreau du Val de Marne, dont le siège social est situé 14 rue Lejemptel BP 70 94300 VINCENNES – Tél : 01 43 74 74 94 – Fax : 01 43 74 32 22 – Courriel : maquin@akpr.com- N° Vest. : PC 19 - PC 112, laquelle se constitue sur la présente procédure et ses suites.

**Et ayant pour avocat plaident Maître Caroline JEGOU-HUNTLEY**, associée de la SELARL CJH AVOCATS – AARPI DICEA AVOCATS, avocat au Barreau de LYON, y demeurant 21, rue Ferrandière – 69002 LYON, Tél. : 04.82.75.01.25 – Fax. : 04.82.75.01.26, Email : cjh@dicea-avocats.fr.

**Suivant commandement de payer valant saisie du ministère de la SCP FRANCOIS ARDAILLOU, Commissaire de Justice associés à PARIS, en date du le 13 septembre 2023.**

**En vertu et pour l'exécution de :**

La copie exécutoire d'un acte reçu le 29 mai 2019 par Maître Virginie VALENTE, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « Jean-Marc ALEXANDRE, Olaf DECHIN, Dominique DEVRIENDT et France HOANG, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (8ème), 4 Avenue Velasquez, , contenant PRET IN FINE consenti par la société CENTRALE KREDIETVERLENING à la SCI SAMARCANDE :

- D'un montant en principal de 240.000,00 €, d'une durée de 10 années (120 mois), au taux d'intérêt fixe hors assurance de 1,73% l'an, la première échéance étant fixée au 1er juin 2019 et la dernière échéance au plus tard le 1er mai 2029, remboursable, conformément aux stipulations du contrat de prêt, dans les conditions suivantes :

**INTERETS – REMBOURSEMENT DU CAPITAL**

Le capital emprunté ou le capital restant à rembourser produira, à partir du 27 mai 2019, date de déblocage des fonds, jusqu'au jour du remboursement effectif, un intérêt annuel de 1,73 % l'an, payable par mensualités les PREMIER (1ER) de chaque mois, et pour la première fois le 1er juin 2019.

Pendant les 119 première mensualités, l'emprunteur s'oblige à amortir le montant des intérêts seuls, soit en 119 échéances mensuelles constantes, comprenant uniquement les intérêts, le PREMIER (1er) de chaque mois, d'un montant constant de TROIS CENT QUARANTE-SIX EUROS ET HUIT CENTIMES (346,08 EUR) pour la première fois le 1er juin 2019 et la dernière fois le 1er avril 2029 selon tableau joint, annexé aux présentes après visa des emprunteurs.

Lors de la 120ème échéance, ayant lieu le 1er mai 2029, outre la part d'intérêts, sera également versé le montant du capital emprunté et utilisé, soit la somme totale de DEUX CENT QUARANTE MILLE TROIS CENT QUARANTE-SIX EUROS ET HUIT CENTIMES (240.346,08 EUR).

Conformément aux dispositions de l'ANNEXE 2 CONDITIONS GENERALES DES CONTRATS DE CREDIT EN FRANCE, ledit acte précisait :

#### ARTICLE 13. CONSEQUENCES DU DEFAUT DE PAIEMENT

En cas de non-respect des stipulations contractuelles et des obligations liées au contrat de crédit par les emprunteurs et les éventuelles cautions personnelles, outre l'exigibilité anticipée de la créance, des pénalités, frais, majorations et intérêts moratoires pourront être appliqués.

La société CKV pourra se prévaloir de tout ce qui est dit ci-dessous, jusqu'au remboursement total de sa créance en principal, intérêts et accessoires.

Les stipulations ci-dessous ne pourront en tout état de cause nuire à l'exigibilité survenue et par suite valoir accord de délai de paiement.

#### ARTICLE 13. CONSEQUENCES DU DEFAUT DE PAIEMENT

##### 13.1 Intérêts de retard

##### 13.1.1 Crédits principalement destinés à des fins privées

En cas de non-paiement d'une échéance d'un crédit principalement destiné à des fins privés, le taux d'intérêts sera majoré de plein droit de trois points sur le montant des échéances dues.

#### ARTICLE 19 EXIGIBILITE ANTICIPEE

##### Article 19.2 Conséquences d'exigibilité

Si l'une des hypothèses prévues au présent paragraphe se réalisait, le prêteur pourrait exiger le paiement de toutes les sommes à elle dues (capital restant dû, intérêts échus et coûts) et ce quinze jours après un simple avis adressé par lettre recommandée aux emprunteurs, au domicile élu par eux ; le prêteur mentionnera dans cet avis son intention de se prévaloir de la présente clause. Le prêteur n'aurait à remplir aucune autre formalité ni à faire prononcer un justice la déchéance du terme. Les paiements ou les régularisations postérieurs à cet avis ne feront pas obstacle à cette exigibilité.

Crédit principalement destiné à des fins privées

En cas d'un crédit destiné à des fins privées, les intérêts de retard seront calculés prorata temporis à compter de la date d'exigibilité telle que prévue aux paragraphes ci-dessus, à un taux égal à celui du prêt.

Si le remboursement n'est pas exigé, le taux d'intérêt du prêt alors applicable, sera majorée de trois points.

En cas de remboursement, suite à l'exigibilité de la créance pour non-respect des conditions et ce à défaut de régularisation endéans les quinze jours de l'envoi d'un courrier RAR dénonçant la situation de cette déchéance intervenue avant ou après le terme initial, il sera dû, outre le capital restant dû et les intérêts échus, une pénalité de 7% sur le montant des sommes dues au titre du capital restant dû ainsi que des intérêts échus et non versés.

Ce prêt est garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée auprès du service de la publicité foncière de CRETEIL 1 :

- Le 12/06/2019 Volume 2019 V n°1787.

**La requérante est créancière de la SCI SAMARCANDE de la somme de :**

Au titre du contrat de prêt authentique reçu par Maître Virginie VALENTE, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle « Jean-Marc ALEXANDRE, Olaf DECHIN, Dominique DEVRIENDT et France HOANG, Notaires Associés », le 29 mai 2019 :

- La somme de DEUX CENT SOIXANTE TROIS MILLE NEUF CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTIMES (263.903,74 €) représentant la créance de la société CENTRALE KREDIETVERLENING en principal, intérêts, frais et accessoires arrêtée provisoirement au 19 juin 2023, dont le détail est joint en annexe.
- Les intérêts de retard au taux contractuel de 1,73 % l'an courus depuis le 20 juin 2023 jusqu'au jour du parfait paiement....POUR MÉMOIRE

TOTAL SAUF MÉMOIRE selon décompte joint en annexe arrêté provisoirement au 19 juin 2023 :.....263.903,74 €

(DEUX CENT SOIXANTE TROIS MILLE NEUF CENT TROIS EUROS ET SOIXANTE QUATORZE CENTIMES)

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

**Ce commandement de payer valant saisie contient les copies et énonciations prescrites par l'article R 321-3 du code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire :**

- 1°) La constitution de Maître Loren MAQUIN-JOFFRE, avocat associé de la SELARL AKPR, Avocat au Barreau du VAL DE MARNE, y demeurant 14 rue Lejemptel BP 70 - 94300 VINCENNES pour la requérante avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2°) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3°) Le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
- 4°) L'avertissement que le débiteur doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, les débiteurs seront assignés à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5°) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6°) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 ;
- 7°) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que les débiteurs en sont séquestres ;
- 8°) L'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du juge de l'exécution ;
- 9°) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10°) L'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11°) L'indication que le juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, sis Place du Palais – 94011 CRETEIL CEDEX ;

- 12°) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peuvent bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi ;
- 13°) L'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du code de la consommation.
- 14°) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Ce commandement n'ayant pas reçu satisfaction, il a été publié pour valoir saisie auprès du service de la publicité foncière de CRETEIL 2, le 30 octobre 2023, Volume 2023 S n°209.

Le service de la publicité foncière de CRETEIL 2 a délivré le 31/10/2023 l'état hypothécaire ci-annexé certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie, savoir le 30/10/2023.

*(Cf Commandement de saisie et État hypothécaire sur formalités  
ci-annexés-  
Annexe 1)*

De même, par exploit de la SCP FRANCOIS ARDAILLOU, Commissaire de Justice associé à PARIS, la société CENTRALE KREDIETVERLENING, a fait délivrer à la SCI SAMARCANDE une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL pour l'audience du jeudi 7 mars 2024 à 9h30.

*(Cf assignation ci-annexée-  
Annexe 2)*

### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS** **A VENDRE**

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL en UN LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit au commandement sus indiqué :

A ALFORTVILLE (VAL-DE-MARNE) 94140, 31 rue Victor Hugo,

Une propriété composée de trois pièces, cuisine au rez-de-chaussée, quatre chambres au premier étage, salles de bains et WC.

Grenier au-dessus avec deux pièces mansardées.

Garage.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

- Section O numéro 84, lieudit 31 rue Victor Hugo pour une contenance cadastrale de 4 ares et 15 centiares (00 ha 04 a 15 ca).

Tels que les biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Aux termes de l'acte reçu par Maître LESAGE, notaire à SAINT MAURICE le 19 août 2002 il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

*« Précision étant ici faite qu'aux termes d'un acte reçu par Maître MICHON, Notaire à VITRY SUR SEINE en date du 27 avril 1959, il a été déclaré par le VENDEUR à titre de renseignements et sans garantie de sa part, ce qui suit littéralement rapporté :*

*« que l'immeuble présentement vendu est clos*

*« du côté de Monsieur GODARD par un mur mitoyen*

*« Du côté de Monsieur FENARD par un mur dépendant en entier de ladite propriété,*

*« et au fond par un mur appartenant en entier à Monsieur BARRIERE ».*

Et tels et 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 du 13 octobre 2023 la SCP FRANCOIS ARDAILLOU, Commissaire de Justice associé à PARIS, a procédé à la rédaction d'un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé.

*(Cf. PV Descriptif ci-annexé-  
Annexe 3)*

L'extrait de plan cadastrale, la fiche parcelle cadastrale et le relevé de propriété sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

*Extrait de plan cadastral, fiche parcelle cadastrale, relevé de propriété  
ci-annexés  
Annexe 4)*

### **EFFET RELATIF :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître LESAGE, Notaire à SAINT MAURICE, le 19 août 2002, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 1, le 8 octobre 2002, volume 2002P, numéro 7635.

### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Les biens et droits immobiliers objet de la présente procédure de saisie immobilière appartiennent en propre à la SCI SAMARCANDE, par suite de l'acquisition qu'elle en a fait de Monsieur Gérard William René Maurice DIEULOT et Madame Alice OHANIAN, son épouse, suivant acte reçu par Maître LESAGE, Notaire à SAINT MAURICE le 19 août 2002.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CRETEIL 1er le 8 octobre 2002 volume 2002P, numéro 7635.

### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE :**

Les biens et droits immobiliers saisis appartenaient à Monsieur Gérard William René Maurice DIEULOT et Madame Alice OHANIAN, son épouse:

Pour Madame Alice OHANIAN épouse DIEULOT :

Acquisition en indivision suivant acte reçu par Maître Louis MICHON, Notaire à VITRY-SUR-SEINE (Val de Marne), le 16 mars 1959, dont une expédition a été publiée au 9ème Bureau des Hypothèques de la Seine le 27 avril 1959, Volume 4763 Numéro 2381.

Pour Monsieur Gérard DIEULOT :

Acquisition d'une quote-part indivise suivant acte reçu par Maître Thierry du BOYS, Notaire à PARIS le 23 mai 1991, dont une expédition a été publiée au 1er bureau des hypothèques de CRETEIL le 10 juin 1991, Volume 1991P, numéro 3710.

*(Cf. titre de propriété, ci-annexé  
Annexe 5)*

### **OCCUPATION**

Aux termes du procès-verbal descriptif établi selon acte en date du 13 octobre 2023 par la SCP FRANCOIS ARDAILLOU, Commissaire de Justice associé à PARIS, est indiqué :

#### **« CONDITIONS D'OCCUPATION :**

Je rencontre dans les lieux durant mes constatations une dizaine de personnes s'exprimant en langue portugaise.

J'interroge tout d'abord le fils de Monsieur Mohamed AZOUZI qui me précise que ses parents n'habitent pas les lieux et que les occupants sont des amis venus du Brésil hébergés à titre gracieux.

Je tente à deux reprises de joindre Monsieur Mohamed AZOUZI sur son téléphone pour confirmation, mais ce dernier ne me répond pas.

J'interroge alors un jeune homme rencontré dans les lieux, qui m'indique qu'ils sont 11 personnes à occuper le logement ».



## URBANISME

### 1/ CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Le certificat d'urbanisme d'information délivré par le Maire au nom de la commune d'ALFORTVILLE en date du 20/04/2023 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

A l'analyse de celui-ci, il apparaît que :

- Le terrain est soumis aux dispositions d'urbanisme et zonage suivant :  
UAb

Le règlement de la zone est joint au cahier des conditions de le vente, à la suite du certificat d'urbanisme.

- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

Servitudes d'utilités publiques :

PM1, Plan de prévention des risques de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : zone réglementaire verte, faiblement exposée(B3)

PM1, Plans de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation fluviale : Zone inondable où s'appliquent les dispositions du PPRI de la marne et de la Seine

T5, Relations aériennes: servitude de dégagement: Aéroport d'Orly  
Servitude de dégagement - 239 NGF

Terrain situé dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques - Inondation (PPRI) : Zone bleue

Opérations et autres servitudes applicables au terrain :

Cœur d'îlot vert au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme  
Emplacement réservé n°7 : Programme de logements - bénéficiaire  
Commune

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2000, l'ensemble du département du Val de Marne a été classé zone à risque d'exposition au plomb

Le terrain n'est pas concerné par de l'insalubrité ni par un péril.

Le territoire de la commune d'Alfortville n'est pas concerné par des zones contaminées ou susceptibles de l'être par les termites ou autres insectes xylophages.

Le territoire de la commune d'Alfortville n'est pas concerné par des zones contaminées ou susceptibles de l'être par les mérules.

Le territoire de la commune d'Alfortville n'est pas concerné par les servitudes d'alignement.

Les présents renseignements ne concernent que les servitudes de voirie et ne sauraient en aucun cas servir de certificat d'urbanisme.

- Droit De Préemption Urbain Simple,
- Régimes des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :

Les contributions ci-dessous seront prescrites, selon le cas, par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).

- Taxe d'aménagement
- Redevance d'archéologie préventive

Détail des taxes :

- Part communale : 15 %
- Part départementale : 2,50 %
- Part régionale : 1 %
- Redevance d'archéologie préventive : 0,4 %

Le territoire de la commune d'Alfortville n'est pas concerné par la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains devenus constructibles.

- Observations et prescriptions :

Le présent certificat ne vaut autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

**2/ RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES – SOUS-SOL**

Par courrier en date du 12 mai 2023, le cabinet PAILLARD, géomètre, a précisé que le bien saisi n'est pas connu comme étant affecté par des travaux souterrains abandonnés.

**3/ ETAT DES RISQUES REGLEMENTES POUR L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES**

Ledit état établi le 22 mai 2023 indique que l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de la commune ou sur le site de la préfecture.

- **INONDATION :**

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRI Marne et Seine a été approuvé et affecte le bien.

Date de prescription : 04/04/2003

Date d'approbation : 12/11/2007

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

- **MOUVEMENT DE TERRAIN :**

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PPRMT Argiles a été approuvé et affecte le bien.

Date de prescription : 09/07/2001

Date d'approbation : 21/11/2018

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Tassements différentiels

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

- **POLLUTION DES SOLS :**

La parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- Des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation,
- Des secteurs d'information sur les sols.

- **RISQUES TECHNOLOGIQUES :**

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

- **RISQUES MINIERS :**

Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

- **BRUIT :**

La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

**ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL**

- **ARGILE** : 2/3 exposition moyenne,

- **POLLUTION DES SOLS** (500 m) :

Dans un rayon de 500 m autour de la parcelle, sont identifiés :

- 4 sites référencés dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ?
- 59 sites potentiellement pollués, référencés dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS) ?
- 2 sites pollués placés en secteur d'information sur les sols (SIS).

**- CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES :**

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de la parcelle.

En **ANNEXE 2** figure la **LISTE DES ARRETES CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE.**

En **ANNEXE 3** figure la **SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DU BIEN.**

*(Cf. renseignements d'urbanisme ci-annexés  
Annexe 6)*

**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

**AMIANTE**

Aux termes du rapport établi par la société GRAND PARIS DIAGNOSTIC, le 14 octobre 2023, est indiqué qu'il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des sondages et/ou prélèvements doivent être effectués.

Les résultats détaillés du repérage figurent sous l'article 5, dudit rapport dressé le 14 octobre 2023.

**GAZ**

Aux termes du rapport de l'Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité dressé par la société GRAND PARIS DIAGNOSTIC, le 14 octobre 2023, est indiqué que l'installation ne comporte aucune anomalie (norme 2022).

**ELECTRICITE**

Aux termes du rapport de l'Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité dressé par la société GRAND PARIS DIAGNOSTIC, le 14 octobre 2023 est indiqué que :

- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Les anomalies avérées portent sur les domaines suivants :

- Le dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre,
- Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.
- Matériels électrique vétustes, inadaptés à l'usage.

Informations complémentaires :

- Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.

Le détail des anomalies figure en page 2/9 dudit rapport dressé le 14 octobre 2023.

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Aux termes du rapport établi par la société GRAND PARIS DIAGNOSTIC, le 14 octobre 2023, les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre (GES) figurent en classe C, soit :

- 145 kWh/m<sup>2</sup>/an,
- 4 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

### SUPERFICIE

Aux termes du rapport établi par la société GRAND PARIS DIAGNOSTIC, le 14 octobre 2023, la superficie Loi Carrez totale est de 161,76 m<sup>2</sup> et la surface au sol totale est de 169,69 m<sup>2</sup>.

### ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

Il ressort du rapport édité le 14/10/2023, joint au rapport établi par la société GRAND PARIS DIAGNOSTIC, le 14 octobre 2023 les niveau d'exposition suivants :

- PEB : NON : Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit,
- PPR Naturel SEISME : OUI : zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1,
- PPR Naturel RADON : OUI : commune à potentiel radon de niveau 1,
- Sols argileux : OUI : Niveau de risque : Moyen. Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68),
- PPR Naturels Mouvement de terrain et Tassements différentiels : OUI : Approuvé le 21/11/2018.
- PPR Naturels inondation : OUI : Par une crue à débordement lent de cours d'eau Approuvé le 12/11/2007. Par une crue à débordement lent de cours d'eau Approuvé le 28/07/2000.
- PPR miniers : NON : la commune ne dispose d'aucun plan de prévention des risques miniers.
- PPR technologiques : NON : la commune ne dispose d'aucun plan de prévention des risques technologiques.

*(Cf. diagnostics immobiliers ci-annexés, Annexe 7)*

\*\*\*\*\*

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés, et cela sans aucune garantie.

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

Il appartient au candidat acquéreur et ensuite à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

## **CONDITIONS DE LA VENTE**

### **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 - CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente forcée d'un bien immobilier, ordonnée par le Juge de l'exécution.

#### **ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE**

Néanmoins, le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le Juge autorise 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.

S'il s'agit d'un immeuble de copropriété, l'adjudicataire fera son affaire du respect des dispositions des décrets n°96-97 du 7 février 1996 "relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis" et n°97-855 du 12 septembre 1997, concernant la présence éventuelle d'amiante dans les immeubles.

Il supportera, sans aucun recours, pour quelque cause que ce soit, contre le poursuivant ou le rédacteur du présent cahier des conditions de vente, toutes les obligations matérielles et financières que pourra engendrer l'application

de cette réglementation, qu'il s'agisse des parties communes, des parties privatives, ou des éléments d'équipements collectifs.

#### **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.

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, SUBSTITUTION 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 L331-1 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 dépen 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 2 - ENCHERES**

##### **ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'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.

##### **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/et un chèque de banque rédigé à l'ordre de la CARPA, représentant 10% du montant de la mise à prix, et au minimum 3.000 €, et le remet à l'avocat poursuivant.

La caution ou/et le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur ou, en cas d'adjudication remportée par le remettant et objet d'une surenchère, passé le délai de contestation de cette dernière.

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**

Dans le délai de dix jours de l'adjudication, toute personne solvable pourra former surenchère du dixième sans que l'adjudicataire surenchéri puisse exercer à raison de cette surenchère aucune action contre qui que ce soit.

A peine d'irrecevabilité, l'acte de surenchère, obligatoirement établi sous la constitution d'un avocat inscrit au Barreau du ressort du Tribunal judiciaire devant lequel s'est déroulée l'adjudication, sera déposé dans les dix jours de l'adjudication au Greffe du Juge de l'exécution.



En outre, le surenchérisseur devra avoir remis à l'avocat constitué pour lui un chèque de banque ou une caution bancaire irrévocable du dixième du prix pour lequel la surenchère est portée, savoir le prix de l'adjudication initiale.

L'avocat constitué sur la surenchère devra attester de cette remise dans la dénoncé de surenchère prévue à l'article R.322- 52 du code des procédures civiles d'exécution et en justifier sur la sommation de tout intéressé.

L'avocat du surenchérisseur devra remettre à l'avocat poursuivant le chèque de banque ou la caution bancaire à l'audience de revente sur surenchère éventuellement complété par un chèque de banque ou une caution bancaire permettant de porter la garantie au montant déterminé à l'article 9 ci-dessus énoncé s'il entend porter l'enchère au-delà du montant de sa surenchère.

La surenchère ne pourra faire l'objet d'une rétractation.

La procédure de remise en vente sera diligentée par l'avocat qui a poursuivi la première vente. Ce dernier aura droit aux émoluments alloués à l'avocat poursuivant sur la totalité du prix de vente sur surenchère, et ce, au titre tant de la poursuite de la première vente que de la vente sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur aura droit aux émoluments de défendeur mais ne participera pas au partage du droit proportionnel.

Les conditions pour enchérir à l'audience de vente sur surenchère seront celles prévues à l'article 9 ci-dessus.

Si le surenchérisseur n'est pas déclaré adjudicataire, sa consignation ou sa caution lui sera restituée.

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 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.

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 3 - VENTE**

#### **ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de l'adjudication sauf exercice d'un droit de préemption.

L'adjudicataire 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.

#### **ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE ET VERSEMENT DU PRIX**

A l'effet d'en accélérer la répartition, les fonds à provenir de la vente forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'exécution seront consignés dès leur versement entre les mains de l'avocat poursuivant d'ores et déjà désigné en qualité de séquestre, pour être distribués à sa diligence entre les créanciers visés à l'article L331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

L'avocat poursuivant recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie et le paiement des frais et émoluments de la poursuite, le tout par application de l'article 12.1 du règlement intérieur national de la profession d'avocat.

Si en dépit de la stipulation ci-dessus les sommes versées par l'acquéreur ont été consignées à la Caisse des Dépôts et Consignations, le notaire rédacteur en fera opérer la déconsignation au profit du séquestre répartiteur à première demande de ce dernier et sur le vu du jugement constatant la vente amiable.

#### **EN CAS DE VENTE FORCEEE :**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal, par l'intermédiaire de son avocat entre les mains de l'avocat du poursuivant d'ores et déjà expressément désigné comme séquestre conventionnel, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de l'adjudication définitive, l'adjudicataire ne sera redevable d'aucun intérêt.

Si le paiement du prix intervient au-delà de ce délai, le prix sera augmenté de plein droit des intérêts au taux légal depuis le jour de l'adjudication définitive jusqu'au versement complet du prix.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois de la date de l'adjudication.

Le versement ainsi opéré emportera affectation spéciale et irrévocable au paiement du prix. Six mois après la consignation du prix, celle-ci produira à l'égard du débiteur tous les effets d'un paiement.

Si l'adjudicataire est un créancier inscrit pouvant prétendre, à l'occasion de la distribution du prix, à une collocation totale ou partielle, il sera autorisé à conserver le prix, à hauteur de sa créance mais devra les intérêts sur le solde du prix, au taux prévu ci-dessus, à compter du jour de l'adjudication jusqu'au paiement. 12

La somme versée entre les mains du séquestre produira intérêts au taux servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du saisi et des créanciers, à compter de son parfait encaissement et ce jusqu'au jour de sa répartition, lequel s'entend de la date de l'ordre donné par le séquestre à la caisse dépositaire. En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'adjudicataire, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

Si l'adjudicataire est évincé par l'exercice d'un des droits de préemption institué par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant ou le séquestre à raison de l'immobilisation des sommes versées par lui ou du préjudice qui pourrait lui être occasionné en ce cas.

En cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument prévu à l'article 35 du tarif, l'autre moitié revenant à l'avocat du préempté.

Le bénéficiaire de la préemption sera tenu des obligations de l'adjudicataire et particulièrement du paiement du prix, des intérêts et des frais dans les mêmes conditions que lui.

Hors le cas d'une vente sur licitation, le versement du prix assorti des intérêts qu'il aura produits et des frais de la vente purge de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège du chef du débiteur.

#### **EN CAS DE VENTE AMIABLE :**

Le versement du prix et des frais de vente devra intervenir entre les mains de l'avocat du poursuivant désigné séquestre ci-dessus dès avant l'établissement de l'acte notarié de vente.

#### **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 fixée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné et acquis aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés comprenant les émoluments calculés selon les dispositions des articles A444-187 et suivants du code de commerce, sont versés directement par l'acquéreur, 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 et les émoluments taxés 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 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITE**

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 poursuite et le montant des émoluments, fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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 poursuite sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 16 - DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu.

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 17 - 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 4 - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE****ARTICLE 18 - 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 :

- de le publier au bureau du Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ; 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. 15

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 19 - 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 en totalité, par la perception des loyers ou fermages, à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suivra 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.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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 20 - 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. 16

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété afférentes à l'exercice en cours, à compter de l'entrée en jouissance.

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 21 - TITRE 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 22 - PURGE DES INSCRIPTIONS**

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 23 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang, figurant dans l'état ordonné des créances, pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au séquestre ou au consignataire désigné, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

A l'appui de sa demande, il devra être fourni :

- un état hypothécaire sur publication du titre de vente ;
- la copie de l'état ordonné des créances ;
- la justification de la notification de la demande de règlement provisionnel par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à chacun des autres créanciers inscrits et, le cas échéant, au syndic de copropriété, et à la partie saisie.

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 produire sa créance et de se faire régler pour l'intégralité des sommes qui lui sont dues.

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 24 - 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 d'ores et déjà désigné séquestre répartiteur, conformément aux articles R331-1 à R334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre répartiteur aura droit à l'émolument prévu par les articles A444-192 et A663-28 du code de commerce ; cet émolument sera prélevé sur les fonds à répartir et supporté par les créanciers au prorata de la somme qui revient à chacun d'eux.

**ARTICLE 25 - 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 5 : CLAUSES SPECIFIQUES****ARTICLE 26 - 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 21/07/94).

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 27 - 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<sup>e</sup> 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 28 – MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus désignées, ledit immeuble sera vendu sur la mise à prix de :

**QUATRE VINGT QUINZE MILLE EUROS  
(95.000,00 €)**

Fait à VINCENNES, le

Par **Maître Loren MAQUIN-JOFFRE**  
Avocat poursuivant

Approuve                    lignes                    mots rayés nuls et                    renvoi

à role