

SAISIE IMMOBILIÈRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

Syndicat des Copropriétaires
du 20 rue du Mont Valérien

Me RICATTEAU

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

Société Civile Immobilière du 20
rue du Mont Valérien à St Cloud

Me _____

Avocat

Adresse des biens vendus :

A SAINT CLOUD (Hauts de Seine)
20 rue du Mont Valérien -
1^{er} lot un studio 2^{ème} lot un appartement -

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

1^{er} lot : 40 000 euros
2^{ème} lot : 160 000 euros -

Audience d'orientation :

Audience d'adjudication :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN DEUX LOTS

A SAINT CLOUD (Hauts de Seine) 20 rue du Mont Valérien,

Premier lot de vente : un studio au rez-de-chaussée,

Deuxième lot de vente : une chambre au rez-de-chaussée, un appartement de 4 pièces principales et une chambre au 2^{ème} étage, trois caves et trois parkings.

Aux requêtes, poursuites et diligences du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 20 rue du Mont Valérien à SAINT CLOUD (Hauts de Seine), agissant poursuites et diligences de son syndic en exercice la société AGES2P SAVIER, SARL au capital de 76 224,50 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 421 286 691, dont le siège social est 47 boulevard de la République à SAINT CLOUD (Hauts de Seine), elle-même agissant poursuites et diligences de son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 13 novembre 2017.

Ayant pour avocat Maître Séverine RICATEAU, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 26 avenue de Paris à CHATILLON (Hauts de Seine).

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu le 2 mars 2017 par la 8^{ème} Chambre Pôle Civil du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, signifié le 13 avril 2017, définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 22 novembre 2017, garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire publiée au Service de la Publicité Foncière de VANVES 1 le 6 juin 2017 volume 2017 V numéro 1327 suivie d'un bordereau rectificatif publié le 27 juin 2017 volume 2017 V numéro 1501.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SELARL Jean-Eudes BICHON et Robert RENASSIA, Huissiers de Justice à PARIS, en date du 20 avril 2018, fait signifier commandement à :

La société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 20 RUE DU MONT VALERIEN A SAINT CLOUD, Société Civile Immobilière au capital de 152,45 €, inscrite au SIREN sous le numéro 478 171 275 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, dont le siège social est 24 rue du Côtéau à CHAVILLE (Hauts de Seine), prise en la personne de Maître Geoffroy ANDRE ès qualité d'administrateur provisoire ad-hoc suivant ordonnance rendue le 23 février 2015 par le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, demeurant 8 rue de l'Arrivée à PARIS 15^{ème}.

D'avoir à payer dans les HUIT JOURS au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou

encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

La somme de QUATORZE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS VINGT SIX CENTIMES (14 288,26 €), selon décompte arrêté au 15 avril 2018 s'établissant de la façon suivante :

En vertu du jugement rendu le 2 mars 2017 par la 8^{ème} Chambre – Pôle Civil du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		A valoir
	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	
05/04/2016	10345,83						10345,83				
	Principal (charges arriérées au 1er janvier 2016) : Taux : LEGAL										
02/03/2017	1000,00						1000,00				
	Dommages et intérêts: Taux : LEGAL										
02/03/2017	2000,00		2000,00								
	Indemnité article 700 du CPC: Taux : LEGAL										
13/04/2017	155,59		155,59								
	Dépens										
15/04/2018	630,86				630,86						
	Intérêts sur 10345,83 depuis 05-04-2016										
							05-04-2016 au 31-12-2016 : 271 jours au Taux LEGAL : 1,01% : 77,58				
							01-01-2017 au 13-06-2017 : 164 jours au Taux LEGAL : 0,90% : 41,84				
							14-06-2017 au 01-01-2018 : 202 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00% : 337,81				
							02-01-2018 au 15-04-2018 : 104 jours au Taux LEGAL : 0,89% +5,00% : 173,63				
15/04/2018	51,99				51,99						
	Intérêts sur 1000,00 depuis 02-03-2017										
							02-03-2017 au 13-06-2017 : 104 jours au Taux LEGAL : 0,90% : 2,56				
							14-06-2017 au 01-01-2018 : 202 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00% : 32,65				
							02-01-2018 au 15-04-2018 : 104 jours au Taux LEGAL : 0,89% +5,00% : 16,78				
15/04/2018	103,99				103,99						
	Intérêts sur 2000,00 depuis 02-03-2017										
							02-03-2017 au 13-06-2017 : 104 jours au Taux : 0,90% : 5,13				
							14-06-2017 au 01-01-2018 : 202 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00% : 65,30				
							02-01-2018 au 15-04-2018 : 104 jours au Taux LEGAL : 0,89% +5,00% : 33,56				
Total :	14288,26	0,00	2155,59	0,00	786,84	0,00	11345,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Solde :	14288,26		2155,59		786,84		11345,83		0,00		

Outre les intérêts au taux légal en vigueur continuant à courir à compter du 16 AVRIL 2018 jusqu'au parfait règlement, et outre le coût du présent commandement.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de VANVES 1 le 17 mai 2018 volume 2018 S numéro 14.

Par exploit de
huissier de justice à

en date du
le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 20 rue du Mont Valérien à SAINT CLOUD (Hauts de Seine) a donné assignation à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 20 RUE DU MONT VALERIEN A SAINT CLOUD d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **jeudi 6 septembre 2018 à 14 H30** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble sis à SAINT CLOUD (Hauts de Seine), 20 rue du Mont Valérien,

Cadastré section AL numéro 94 pour une contenance de 9a 23ca.

Elevé sur deux sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de trois étages.

OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître LACOUR, notaire à MONTFORT L'AMAURY, le 30 avril 1971 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de VANVES le 14 mai 1971 volume 113 numéro 10.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

DESIGNATION DU PREMIER LOT
DE VENTE

LE LOT NUMERO CINQ (5) de l'état descriptif de division, savoir :

Au rez-de-chaussée côté rue, un studio comprenant entrée, cuisine, salle de bains, une chambre.

Et les 37/1.000èmes des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

**DESIGNATION DU DEUXIEME LOT
DE VENTE**

LE LOT NUMERO QUATRE (4) de l'état descriptif de division, savoir :

Au rez-de-chaussée côté rue, une chambre individuelle, entrée, salle de douche.

Et les 16/1.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO HUIT (8) de l'état descriptif de division, savoir :

Au deuxième étage en face en sortant de l'ascenseur, un appartement de quatre pièces principales comprenant entrée et dégagements, WC avec lave-mains et dressing attenant, une cuisine avec office, un séjour, trois chambres, deux salles de bains.

Et les 160/1.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO NEUF (9) de l'état descriptif de division, savoir :

Au deuxième étage à gauche en sortant de l'ascenseur, une chambre individuelle, entrée, salle de douche.

Et les 22/1.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO ONZE (11) de l'état descriptif de division, savoir :

Une cave portant le numéro 1.

Et le 1/1.000ème des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATORZE (14) de l'état descriptif de division, savoir :

Une cave portant le numéro 4.

Et le 1/1.000ème des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DIX SEPT (17) de l'état descriptif de division, savoir :

Une cave portant le numéro 7.

Et le 1/1.000ème des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT DEUX (22) de l'état descriptif de division,
savoir :

Un parking portant le numéro 5.
Et les 8/1.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT CINQ (25) de l'état descriptif de division,
savoir :

Un parking portant le numéro 8.
Et les 8/1.000èmes des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT SIX (26) de l'état descriptif de division,
savoir :

Un parking portant le numéro 9.
Et les 8/1.000èmes des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent,
s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances,
circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés,
sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE
COMMUNE AUX DEUX LOTS DE VENTE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître BRUNEL, notaire à PARIS, le 30 avril 1970.

En la personne de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 20 RUE DU MONT VALERIEN A SAINT CLOUD, partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 20 RUE DU MONT VALERIEN A SAINT CLOUD, sus dénommée, pour avoir acquis l'entier immeuble, de :

Madame Marie Claire Emilie de TRAYNEL, née à SEDAN (Ardennes) le 3 août 1925, épouse de Monsieur Dennis LAVARACK.

Selon acte reçu par Maître BRUNEL, Notaire à PARIS, le 30 avril 1970 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de VANVES le 19 juin 1970 volume 114 numéro 12.

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.

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : 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

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.

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 L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : 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 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.

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'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, 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 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

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 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.

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 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'acquéreur 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.

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 près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, 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 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 du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, 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 taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE 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.

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 de l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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 poursuites, 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-ACQUEREURS

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 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 bureau des hypothèques 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.

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 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.

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

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 1^{ER} 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 n° 65-557 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 conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

Premier lot de vente : QUARANTE MILLE EUROS (40 000 euros).

Deuxième lot de vente : CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000 euros).

Fait et rédigé à CHATILLON, le

Par Maître Séverine RICATEAU, Avocat poursuivant

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois