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 d'EVRY séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A MAROLLES-EN-HUREPOIX (Essonne), place de la Gare et rue de la Gare, un terrain de 01ha 11a 47ca.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la Société [redacted] Société Anonyme au capital de [redacted] immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [redacted] sous le numéro [redacted] dont le siège social est à [redacted] agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat la SELARL AD LITEM JURIS, représentée par Maître Loïc MALLAT, Avocat au Barreau d'EVRY, demeurant 16 place Jacques Brel à RIS ORANGIS (Essonne),

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

1 rôle

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu le [redacted] par Maître [redacted] Notaire à [redacted] contenant prêt par la Société [redacted] au profit de la [redacted] d'un montant de 251 000 Euros en principal, remboursable en 180 mensualités au taux de 3,80% l'an hors assurance, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée le [redacted] au [redacted] des Hypothèques de [redacted]

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de Maître Mathilde MANCEAU, Huissier de Justice à LONGJUMEAU, en date du 13 novembre 2017, fait signifier commandement à :

La Société dénommée [redacted] Société Civile Immobilière au capital de [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro [redacted] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés [redacted] dont le siège social est [redacted] à [redacted] représentée par son gérant Monsieur [redacted] domicilié en cette qualité audit siège

Observation étant ici faite que ladite société étant actuellement sans établissement connu au lieu indiqué comme siège social par le registre du commerce et des sociétés un procès-verbal de recherches infructueuses en date du 13 novembre 2017 a été notifié dans les termes de l'article 659 du C.P.C.

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 **DEUX CENT TRENTE DEUX MILLE HUIT CENT CINQUANTE SEPT EUROS TRENTE HUIT CENTIMES (232 857,38 €)**, se décomposant comme suit :

1°/ La somme de **NEUF MILLE TROIS CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS SOIXANTE DIX CENTIMES (9 377,70 €),** montant des échéances impayées du 5 décembre 2016 au 5 avril 2017 (5 x 1 875,54€).
2°/ La somme de **DEUX CENT SEIZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX EUROS CINQUANTE SEPT CENTIMES (216 970,57 €)** montant du capital restant dû au 5 avril 2017.

3°/ La somme pour MEMOIRE des intérêts au taux contractuel de 3,80% majorés de 3 points soit 6,80% du 6 avril 2017 jusqu'au jour du parfait paiement.
4°/ La somme de **SIX MILLE CINQ CENT NEUF EUROS ONZE CENTIMES (6 509,11 €)** montant de l'indemnité d'exigibilité par anticipation égale à 3% du solde du prêt.

- TOTAL SAUF MEMOIRE : DEUX CENT TRENTE DEUX MILLE HUIT CENT CINQUANTE SEPT EUROS TRENTE HUIT CENTIMES (232 857,38 €)

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de CORBEIL 3 le 6 décembre 2017 volume 2017 S numéro 31

Par exploit de
huissier de justice à
en date du
la Société [redacted] a donné assignation à la [redacted] d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation
du
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance d'EVRY.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

A MAROLLES-EN-HUREPOIX (Essonne), place de la Gare et rue de la Gare

Un terrain

Cadastré :
- Section AK numéro 11 pour une contenance de 70a 99ca
- Section AK numéro 175 pour une contenance de 3a 28ca
- Section AK numéro 177 pour une contenance de 37a 20ca

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 28 novembre 2017 par Maître Ronan LECOMTE, Huissier de Justice à LONGJUMEAU, dont copie est donnée ci-après.

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.

OBSERVATIONS

A l'acte de propriété établi par Maitre [redacted], Notaire à [redacted] il a été stipulé ce qui suit :

Il est ici précisé qu'il figurait sur ce terrain un bungalow de 30m² sans fondations, à usage de bureaux et que suite à un incendie, il ne reste plus aujourd'hui qu'une dalle.

Il est ici précisé qu'aux termes d'un rapport établi par le cabinet de géomètre-expert Pierre BLOY, Géomètre Expert à PARIS 21/23 rue de l'Amiral Roussin, en date 21 novembre 2006

Il est précisé ce qui suit :

« SERVITUDES :

La division n'entraine, à priori, aucune servitude particulière, il faudra tout de même que l'acquéreur aménage autrement l'accès au bien cédé car il traverse actuellement la parcelle n°10 qui ne sera pas cédé. »

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de l'aménagement du nouvel accès au bien cédé.

DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC FERROVIAIRE ORIGINE DE PROPRIETE DES BIENS

Les BIENS appartiennent au VENDEUR par suite des faits et actes suivantes:

- Pour lui avoir été transféré en pleine propriété, par arrêté en date du 30 août 2006, dans les conditions prévues par l'article 63 de la loi n°2005-1719 (loi de finances pour 2006).

- Préalablement, le Terrain appartenait en pleine propriété à RFF pour lui avoir été apporté le 1er janvier 1997, en vertu des dispositions de la loi numéro 97-135 du 13 février 1997 sus visée.

- Antérieurement à cet apport, le Terrain appartenait et dépendait du Domaine public de l'ETAT géré par la SNCF, Etablissement Public Industriel et Commercial pour lui avoir été remis en dotation par l'ETAT, le 1er janvier 1983, en application de la loi précitée du 30 décembre 1982.

DECLASSEMENT

Conformément à l'arrêté portant déclassement du domaine public de Réseau Ferré de France et transfert de biens immobiliers à la Société de Valorisation Foncière et Immobilière en date du 30 août 2006, publié au Journal Officiel le 22 septembre 2006, le Terrain a fait l'objet d'un déclassement du Domaine Public Ferroviaire.

Servitudes liées à l'existence du chemin de fer (loi du 15 juillet 1845)

L'Acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de droit public et de droit privé, notamment celles résultant de l'existence du chemin de fer (loi du 15 juillet 1845), grevant ledit Terrain, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur.

Aux présentes demeureront joints et annexés après mention à l'effet d'assurer l'information de l'Acquéreur :

- le guide des prescriptions générales en matière de sécurité ferroviaire version n°23 de juin 1997 mise à jour de février 2000
- un modèle type de notice particulière de sécurité ferroviaire.

Il souffrira, sans recours contre le Vendeur, les troubles ou dommages de toute nature qui pourraient résulter de l'existence, de l'exploitation et de l'entretien normaux du chemin de fer.

Il est indiqué au rapport de géomètre-expert « Cabinet Pierre BLOY » 21/23 rue de l'Amiral Roussin, en date du 21 novembre 2006, qui demeure ci-après annexé aux présentes après mention, sous le paragraphe SERVITUDES, ci-après littéralement repris :

« La division n'entraîne a priori, aucune servitude particulière, il faudra tout de même que l'acquéreur aménage autrement l'accès au bien cédé car il traverse actuellement la parcelle n°10 qui ne sera pas cédée».

INFORMATION ET PRÉCONISATION AFFÉRENTES À LA NÉCESSITÉ D'IMPLANTER ET D'ENTRETENIR UNE CLÔTURE À LA LIMITE DU TERRAIN ET DU DOMAINE FERROVIAIRE RIVERAIN.

Le Vendeur rappelle à l'Acquéreur que le Terrain est limitrophe de voies ferrées en circulation et qu'il considère qu'il est nécessaire pour la sécurité des personnes d'implanter une clôture en limite des emprises foncières de ces voies.

L'Acquéreur s'engage à relater cette information à tout acquéreur futur ou ayant droit qui devra lui-même relater cette dernière s'il vient à céder le Terrain.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette information et déclare en conséquence renoncer à tout recours personnel (en ce compris toutes conséquences dommageables du fait de l'absence de cette clôture) contre le Vendeur.

5 ° rôle

PRÉSENCE D'OUVRAGES NON LOCALISÉS DANS LE SOUS-SOL

Dans l'hypothèse où subsisteraient dans le sous-sol du Terrain faisant l'objet des présentes des canalisations ou des réseaux dont le Vendeur ignore l'existence ou la localisation, l'Acquéreur s'oblige à supporter, avec toutes les charges et obligations qui en résultent, leur présence dans le Terrain et s'engage à prendre toutes les précautions utiles avant le commencement des travaux.

Le Vendeur déclare ne pas avoir construit de quelconques canalisations ou réseaux dans le sous-sol du Terrain.

Le Vendeur déclare par ailleurs que la procédure de transfert du Terrain, l'enquête foncière du géomètre et le diagnostic environnemental du Terrain n'ont pas permis de mettre en évidence l'éventuelle existence de ces quelconques canalisations ou réseaux dans le sous-sol du Terrain à l'exception de ce qui est mentionné dans le rapport établi par le cabinet de géomètre-expert Pierre BLOY, Géomètre Expert à PARIS 21/23 rue de l'Amiral Roussin, en date 21 novembre 2006.
Une copie de ce rapport est demeurée ci-après annexée aux présentes

Le Terrain étant issu du domaine public, l'Acquéreur s'oblige, dès avant le commencement des travaux, à se renseigner auprès de la commune sur l'éventuelle existence de canalisations ou de réseaux et à consulter lui-même les concessionnaires présents sur le territoire de la commune en matière notamment : d'alimentation en eau, gaz, électricité, télécoms, assainissement, infrastructure ou exploitation ferroviaire.

L'Acquéreur déclare prendre acte de l'existence de canalisations ou réseaux sur l'assiette foncière du Terrain et s'engage à relater l'existence de ceux-ci à tout acquéreur futur ou ayant droit qui devra lui-même relater ces derniers s'il vient à le céder.

L'Acquéreur s'engage à maintenir ces divers réseaux, sauf à pouvoir les dévier, sous le strict contrôle des autorités ou organismes concessionnaires et à ses frais exclusifs.

Ainsi, l'Acquéreur, tant en conséquence des déclarations du Vendeur que de l'obligation à laquelle il souscrit, déclare renoncer à tout recours contre le Vendeur en cas de présence d'ouvrages non localisés dans le sous-sol type canalisations ou réseaux, de manière que le Vendeur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, pour quelque cause que ce soit.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître [redacted] Notaire à [redacted]

En la personne de la [redacted] partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à la [redacted] susdenommée, pour les avoir acquis, de :

La Société dénommée [redacted] société Anonyme à conseil d'administration au capital de [redacted] identifiée au SIREN sous le numéro [redacted] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [redacted]

Selon acte reçu par Maître [redacted] Notaire à [redacted] le [redacted] publié le [redacted] bureau des Hypothèques de [redacted]

Moyennant le prix principal de 251 000 euros payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par la Société [redacted] créancier poursuivant la présente vente.

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 1er : DISPOSITIONS GENERALES

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 – 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 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 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 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.

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 1er RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er 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 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

DEUX CENT MILLE EUROS (200 000 €)

Fait et rédigé à EVRY, le

Ayant pour avocat la SELARL AD LITEM JURIS, représentée par Maître Loïc MALLAT, Avocat au Barreau d'EVRY, Avocat poursuivant.

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois

15e rôle