

 **COPIE**

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des Créées judiciaire de CRETEIL, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN UN LOT

LIMEIL BREVANNES (Val de Marne) 42 rue Condorcet, un pavillon à usage d'habitation sur un terrain de 4a 91ca.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société [REDACTED] Société Anonyme au capital de [REDACTED] identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED] 8^{ème}, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat la SCP AKPR, représentée par Maître Francis RAIMON, Avocat au Barreau du Val de Marne, (Vestiaire PC 112 -PC 19), demeurant 14 rue Lejemptel à VINCENNES (Val de Marne).

Laquelle se constitue sur la présente procédure et ses suites.

EN PRESENCE OU EUX DUMENT APPELES DE :

[REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître [REDACTED] Avocat au Barreau du
Vestiaire [REDACTED] demeurant [REDACTED]

Ayant pour Avocat Maître [REDACTED] Avocat au Barreau du
Vestiaire [REDACTED]

EN EXECUTION :

1°) D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL le 13 janvier 2015, signifié le 22 janvier 2015 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel du 27 février 2015.

2°) D'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL le 3 septembre 2019 ; signifié le 27 septembre 2019 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 6 novembre 2019;

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

« PAR CES MOTIFS

« Le juge aux affaires familiales, statuant publiquement, par jugement, contradictoire, en premier ressort,

« Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre M. [REDACTED] et Madame [REDACTED] portant sur le bien situé sur la commune de LIMEIL -BREVANNES (94).

« Désigne pour y procéder Me [REDACTED], notaire à [REDACTED]

« Commet tout juge de la 1^{ère} chambre pour surveiller ces opérations.

« Ordonnons qu'à la requête de Me Francis RAIMON, avocat au Barreau du Val de Marne, il soit procédé à la liquidation à la barre du Tribunal de grande instance de Créteil, des biens et droits immobiliers situés à LIMEIL -BREVANNES (94450) 42 rue Condorcet, cadastré section D n°239 du plan, d'une contenance de 4a 91ca, sur une mise à prix de 75.000 euros, avec faculté de baisse du quart, du tiers puis de la moitié en l'absence d'enchères.

« Désigne la SCP Marc Chouraqui, Guy Nacache, Laurent Fournier et Marc Sadoun, huissier de justice afin de faire la description des biens dont s'agit, décrire les conditions d'occupation et dresser un procès-verbal qui sera annexé au cahier des conditions de vente avec l'assistance, si besoin est, du serrurier et du commissaire de police.

« Désigne la SCP Marc Chouraqui, Guy Nacache, Laurent Fournier et Marc Sadoun, huissier de justice pour procéder à la visite sous quinzaine précédant la vente pendant une durée d'une heure avec l'assistance si besoin est du serrurier et du commissaire de police.

« Dit que la publicité de la vente forcée sera effectuée de la manière suivante : une annonce légale sommaire dans le journal Les Affiches Parisiennes, une annonce sommaire dans le journal Les Echos, une annonce sur les sites internet : avocats-vente.com, cnajmj.fr et licitor.com

« Ordonne l'exécution provisoire.

« Dit que les frais desdites interventions seront considérés comme frais de poursuites et compris dans les frais taxables préalables à la vente.

« Rappelle que les parties peuvent à tout moment de la procédure convenir d'une vente de gré à gré.

« Rejette toute autre demande.

« Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage et de licitation et dit qu'ils seront supportés par M. [REDACTED]

« FAIT A CRETEIL, L'AN MIL DIX NEUF, LE TROIS SEPTEMBRE »

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Une propriété sise à LIMEIL-BREVANNES (Val de Marne) 42 rue Condorcet,

Cadastrée section D numéro 329 pour une contenance de 4a 91ca.

Ladite propriété consistant en un pavillon d'habitation de type « Rambouillet » comprenant :

- Au rez-de-chaussée : entrée, placard, water-closet, cuisine, séjour, escalier d'accès au premier étage, garage,
- Au premier étage : paller, water-closet, salle d'eau, bureau, trois chambres dont une avec placard et salle de bains attenante.
- Combles non aménageable au-dessus.

Parkings et jardin attenants.

Etant précisé que ladite propriété forme le **LOT NUMERO 28** du groupe d'habitation dénommé « **LE DOMAINE DES GRANDS BOIS** ».

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 30 janvier 2020 par Maître Maklouf Marc SADOUD, Huissier de Justice à CRETEIL, dont copie est donnée ci-après.

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS

1°) Il a été mentionné à l'acte d'acquisition reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED], le [REDACTED] ce qui suit :

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieu dit	Surface
D	329	42 rue Condorcet	4a 91ca

Observation étant ici faite que ladite parcelle provient de la division d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section D numéro 325 pour une superficie de 1 ha 56 a 82 (ladite parcelle D numéro 325 provenant elle-même de la réunion de diverses parcelles cadastrées section D n°193-194-203-204-205-206-216-217-218-219-229-238-239-240-241-243-244-249-250-253-254-260-261-262-263-264-265-266-267-268-291-305-306-308 et 310 aux termes d'un document d'arpentage portant le numéro 1483D), ayant fait l'objet d'une division en diverses parcelles dont celle objet des présentes en vertu d'un document d'arpentage dressé par Madame LEMAITRE géomètre expert à MAISONS ALFORT, le 12 septembre 2002 sous le numéro 1484Z. Lequel document d'arpentage a été publié au troisième bureau des hypothèques de CRETEIL, le 20 novembre 2002 volume 2002P numéro 5957.

1° - ASSOCIATION FONCIERE URBAINE LIBRE (AFUL)

« L'ACQUEREUR » déclare être informé de ce qu'il est de droit, par l'effet de la présente vente, membre de l'association foncière urbaine libre du groupe d'habitations.

2° - L'ACQUEREUR reconnaît avoir une parfaite connaissance des diverses obligations et servitudes instituées dans le groupe d'habitations telles qu'elles résultent, notamment du cahier des charges visé ci-après, et s'oblige à exécuter et à respecter toutes les charges et conditions qui en découlent, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé à ce sujet, contre le VENDEUR, pour quelque cause que ce soit.

3° - Il prendra les biens immobiliers vendus, tels qu'ils existeront lors de leur achèvement.

La contenance du terrain n'est pas garantie, toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle un/vingtième fera le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Il supportera toutes les conséquences du modelé du terrain et notamment de sa pente, sans recours contre le VENDEUR.

Il déclare accepter l'aménagement des espaces verts, des voiries et des terrains du groupe d'habitations.

4° - Il supportera les servitudes passives de toute nature pouvant grever les biens immobiliers vendus, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls personnels, sans recours contre le VENDEUR, et sans que la présente clause puisse conférer à des tiers plus de droits qu'ils n'en auraient, en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN présentement vendu et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles énoncées tant aux présentes qu'aux pièces jointes et annexées, celles résultant de la création du groupe d'habitations notamment celles stipulées dans le cahier des charges ci-après visé, celle résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi et des anciens titres de propriété.

5° - Il acquittera, à compter du jour de sa prise de possession, les contributions et taxes de toute nature auxquelles les biens immobiliers vendus seront assujettis, ainsi que tous abonnements à tous réseaux de distribution d'eau et d'électricité.

Il continuera tous abonnements et traités qui ont pu être souscrits par le VENDEUR pour le service des eaux, de l'électricité et autres fournitures dans les biens immobiliers vendus.

A défaut de souscription de ces abonnements et traités par le VENDEUR, il en fera son affaire personnelle

Groupe d'habitations :

1°- La société venderesse a soumis la zone couverte par le permis de construire précité à un cahier des charges dont l'objet est de définir les obligations et sujétions qui s'imposent à tous les propriétaires de ladite zone et d'énumérer les équipements à usage commun dont la propriété doit être transférée à l'association foncière urbaine libre ci-après visée qui aura donc la charge de leur entretien.

Ce cahier des charges a fait l'objet d'un acte reçu par Me FIRCOWICZ, notaire associé susnommé, le 6 novembre 2001 publié au Troisième bureau des hypothèques de CRETEIL le 3 janvier 2002 volume 2002P numéro 42.

2°- En annexe au cahier des charges, la société venderesse a établi les statuts de l'association foncière urbaine libre regroupant tous les propriétaires à laquelle l'ACQUEREUR déclare expressément adhérer par la seule signature des présentes.

Ces statuts ont fait l'objet du même acte et de la même publicité que ci-dessus.

L'Association Foncière Urbaine Libre dénommée « AFUL DOMAINE DES GRANDS BOIS » a été régulièrement constituée et fera l'objet de la publicité légale prescrite par la loi du 21 juillet 1865.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED], le [REDACTED], publié le [REDACTED] volume [REDACTED] il a été établi un rappel de servitude de droit de passage de canalisation au profit de la Compagnie Lyonnaise des Eaux de « site ».

3°) Le cahier des charges et les statuts de l'association foncière urbaine, établis par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED], le [REDACTED] ont été publiés le [REDACTED]

Une copie de cet acte est donnée à la suite du présent cahier de charges.

L'adjudicataire sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations pouvant encore résulter dudit cahier des charges de lotissement, de manière que le poursuivant ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet relativement à l'immeuble vendu.

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED]

Le pavillon mis en vente appartient à Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sus-nommés, pour l'avoir acquis, en l'état futur d'achèvement, étant tous deux célibataires à concurrence de moitié indivise chacun, de :

La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER, Société Anonyme au capital de 68 580 000 euros, identifiée au SIREN sous le numéro 562 091 546 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, dont le siège social est à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine) 150-152 Route de la Reine.

Suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] le [REDACTED] publié le [REDACTED]

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal ferme et définitif de 239 000 euros TVA incluse, payé comptant et quittancé à l'acte à hauteur de 11 950 euros ; quant au surplus soit la somme de 227 050 euros, il a été stipulé payable à terme au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Et d'une convention d'indivision suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] le [REDACTED] publiée le [REDACTED] volume [REDACTED] pour une durée de cinq ans à compter de l'homologation et constatation de la réalisation suspensive suite au dépôt de la convention de divorce reçue par ledit notaire le [REDACTED].

En la personne de la société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER

Ladite propriété appartenait à la société BOUYGUES IMMOBILIER, savoir :

a) Le terrain et les constructions existantes par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

La société dénommée LION PARTICIPATION 6, Société Anonyme au capital de 6.936.430 euros, identifiée au SIREN sous le numéro 402 967 061 et immatriculée au Registre du Commerce et des

Sociétés de PARIS, ayant son siège social à PARIS 12^{ème}, 90 quai de Bercy.

Suivant acte reçu par Maître [REDACTED] notaire à [REDACTED] le [REDACTED] publié au [REDACTED] des hypothèques de [REDACTED] le [REDACTED]

b) Et les constructions pour les avoir faites édifier sur ledit terrain sans conférer de privilège d'architecte, d'entrepreneurs et de constructeur.

En la personne de la Société LION PARTICIPATIONS 6

La propriété dont dépend le pavillon ci-dessus désigné appartenait à la Société LION PARTICIPATIONS 6, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec un autre bien immobilier de :

La société dénommée COMPAGNIE DE GESTION FONCIERE COGEFO, Société Anonyme au capital de 2 846 075 500 francs, identifiée au SIREN sous le numéro 562 091 215 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 90 quai de Bercy à PARIS 12^{ème}.

Suivant acte reçu par Maître OUDOT, notaire à PARIS, le 6 avril 1999, publié le 31 mai 1999 volume 1999 P numéro 2461 au 3^{ème} bureau des hypothèques de CRETEIL.

En la personne de la Société COMPAGNIE DE GESTION FONCIERE COGEFO

La propriété dont dépend le pavillon ci-dessus désigné appartenait à la Société COMPAGNIE DE GESTION FONCIERE COGEFO, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres biens de :

La société dénommée FRANCLIM, Société Anonyme au capital de 250 000 francs, identifiée au SIREN sous le numéro 395 354 418 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 1 rue des Italiens à PARIS 9^{ème}.

Suivant acte reçu par Maître OUDOT, notaire, le 30 décembre 1996, publié le 26 février 1997 volume 1997 P numéro 1092 au 3^{ème} bureau des hypothèques de CRETEIL.

La société dénommée FRANCLIM

La propriété dont dépend le pavillon ci-dessus désigné appartenait à la Société FRANCLIM, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, avec d'autres biens en qualité de marchand de biens, de :

La société ASTERIA IV, Société Anonyme au capital de 250 000 francs, identifiée au SIREN sous le numéro 385 370 382 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social était 51 rue du Rocher à PARIS 8^{ème}.

Suivant acte reçu par Maître ALBUCHET, notaire à PARIS, le 16 décembre 1994 publié le 30 juin 1995 volume 1995 P numéro 2637 au 3^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL.

En la personne de la Société ASTERIA

La propriété dont dépend le pavillon ci-dessus désigné appartenait à la Société ASTERIA, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, du :

CREDIT LYONNAIS, Société Anonyme au capital de 7 562 092 860, identifiée au SIREN sous le numéro 954 509 741 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, ayant son siège social à LYON (Rhône) 18 rue de la République avec siège central à PARIS 2^{ème} 19 boulevard des Italiens.

Suivant acte reçu par Maître THERET, notaire à PARIS, le 3 mars 1993, publié le 10 mars 1993 volume 1993 P numéro 897.

Une fiche d'immeuble délivrée le 30 décembre 2019 par le Service de la Publicité Foncière de CRETEIL 3, a révélé :

-Une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 29 décembre 2003 SAGES numéro 9404P03 volume 2003 V numéro 3459 au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE PARIS à l'encontre de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] pour sûreté de la somme de 25 000 euros en principal ayant effet jusqu'au 25 octobre 2022.

-Une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 29 décembre 2003 SAGES numéro 9404P03 volume 2003 V numéro 3460 au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE PARIS à l'encontre de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] pour sûreté de la somme de 25 000 euros en principal ayant effet jusqu'au 25 octobre 2027.

-Une inscription d'hypothèque conventionnelle publiée le 29 décembre 2003 SAGES numéro 9404P03 volume 2003 V numéro 3461 au profit de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE PARIS à l'encontre de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] pour sûreté de la somme de 140 000 euros en principal ayant effet jusqu'au 25 octobre 2032.

- Une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 8 février 2010 SAGES numéro 9404P03 volume 2010 V numéro 289 suivie d'une hypothèque judiciaire définitive publiée le 5 décembre 2011 volume 2011 V numéro 4148 au profit du CREDIT DU NORD à l'encontre de Monsieur [REDACTED] pour sûreté de la somme de 71 582,47 euros en principal ayant effet jusqu'au 2 décembre 2021.

- Une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée le 18 février 2014 SAGES numéro 9404P03 volume 2014 V numéro 485 suivie d'une hypothèque judiciaire définitive publiée le 3 avril 2015 SAGES numéro 9404P03 volume 2015 V numéro 730 au profit de la société [REDACTED] à l'encontre de Monsieur [REDACTED] pour sûreté de la somme de 48 503,23 euros en principal ayant effet jusqu'au 23 mars 2025.

- Une inscription d'hypothèque légale publiée le 9 janvier 2015 SAGES numéro 9404P03 volume 2015 V numéro 31 au profit du Comptable Public du Pôle de Recouvrement Spécialisé du 94/CRETEIL, à l'encontre de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] pour sûreté de la somme de 47 088,22 euros en principal ayant effet jusqu'au 9 janvier 2025.

- Une inscription d'hypothèque légale publiée le 2 février 2016 SAGES numéro 9404P03 volume 2016 V numéro 327 au profit du Pôle de Recouvrement Spécialisé du VAL DE MARNE/CRETEIL, à l'encontre de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] pour sûreté de la somme de 517 629 euros en principal ayant effet jusqu'au 2 février 2026.

- Une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 27 juin 2016 SAGES numéro 9404P03 volume 2016 V numéro 1668 au profit de la [REDACTED] à l'encontre de Madame [REDACTED] pour sûreté de la somme de 42 298,82 euros en principal ayant effet jusqu'au 20 juin 2026.

- Une inscription d'hypothèque légale publiée le 7 juin 2018 SAGES numéro 9404P03 volume 2018 V numéro 1829 au profit du Comptable Public du Pôle de Recouvrement Spécialisé de CRETEIL, à l'encontre de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] pour sûreté de la somme de 199 546 euros en principal ayant effet jusqu'au 7 juin 2028.

- Une inscription d'hypothèque légale publiée le 16 octobre 2019 SAGES numéro 9404P03 volume 2019 V numéro 3134 au profit du Comptable Public du Pôle de Recouvrement Spécialisé de CRETEIL, à l'encontre de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] pour sûreté de la somme de 83 555 euros en principal ayant effet jusqu'au 15 octobre 2029.

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE LICITATION

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, 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.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défallant 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 défallant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défallant 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 vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

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

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quelque obligation de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

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

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le Tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le collicant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres collicants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le collicant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000 €), avec faculté de baisse du quart, du tiers puis de la moitié en l'absence d'enchères.

Fait et rédigé à CRETEIL, le

Par la SCP AKPR, représentée par Maître Francis RAIMON, Avocat poursuivant.

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois.