

double

**Tribunal de Grande  
Instance de NANTERRE**

**Saisi : GEY**

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS**

**auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,**

**SUR SAISIE IMMOBILIERE :**

**En un seul lot, sur la mise à prix de 25.000 € (Vingt cinq mille euros),**

**Dans un immeuble sis à Asnières sur Seine (92) 38, rue du Ménil, Cadastéré section M 178 pour une contenance de 00 ha 01 a 60 ca, à savoir :**

- **le lot numéro 8 de l'état descriptif de division, soit dans le bâtiment B au rez-de-chaussée un local commercial de 14 m<sup>2</sup>, observation étant ici faite que la désignation actuelle de ce lot est la suivante : une pièce avec kitchenette et salle d'eau avec water closet et les 46/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.**
- **le lot numéro 9 de l'état descriptif de division soit dans le bâtiment B au rez-de-chaussée cour et water closet et les 9/1.000èmes de la propriété du sol & des parties communes générales**

**Saisis à l'encontre de :**

**Monsieur Roger GEY, serveur, né le 5/04/1953 à Saint Vallier (71230), célibataire, demeurant 6, rue Poincaré 71300 MONTCEAU LES MINES**

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

**Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 38, rue du Menil à ASNIERES 92600 pris en la personne de son syndic le Cabinet Sologne Immobilier, dont le siège social est situé 58, avenue de la Marne BP 47 92600 ASNIERES lui même pris en la personne de son représentant légal domicilié es qualités au dit siège,**

**Ayant pour Avocat constitué près le Tribunal de Grande Instance Me Muriel DERIAT de la SCP BEAULIEU DERIAT PISA LEMOINE demeurant 11, place Jean Jaurès 92500 Rueil Malmaison, téléphone 01.47.08.30.30, télécopie 01.47.77.05.83, toque/case 715, lequel est constitué sur le présent acte, offres, et toutes significations relatives à la saisie.**

rôle

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### EN VERTU :

- Un jugement du Tribunal d'instance d'ASNIERES en date du 28/05/2013, signifié le 3/06/2013 et devenu définitif selon certificat de non pourvoi du 13/08/2014
- Une assemblée générale des copropriétaires du 10/06/2014 en sa résolution 19

### Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a,

Par exploit du ministère de la SCP ROLAND ROZEC, Huissier de Justice à Le Creusot, en date du 18/12/2014, le Syndicat Des Copropriétaires de l'immeuble de l'immeuble sis 38, rue du Menil à ASNIERES , a fait délivrer à M GEY un commandement de lui payer la somme de **deux mille trois cent neuf euros et vingt quatre centimes (2309,24 € ) en principal outre les intérêts & mémoire se décomposant ainsi :**

- En principal, la somme de 1583,79 € représentant les charges de copropriété impayées au 2/11/2012 € avec intérêts au taux légal à compter du 12/12/2012 pour mémoire
- 25,45 € au titre des frais de recouvrement
- 200 à titre de dommages et intérêts
- 500 € au titre de l'article 700 du CPC

Il est précisé que les intérêts échus au 31/03/2015 sur le principal s'élèvent à la somme de 150 ,30 € ce qui porte la somme totale due à 2459,54 €.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit serait publié sur les registres du 2e bureau des hypothèques de Nanterre pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par les articles R 311-1 à R 322-72 du CPCE.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié le 4/02/2015 auprès du 2e bureau des hypothèques de NANTERRE, volume 2015 S, numéro 11.

L'assignation à comparaître a été délivrée selon exploit de la SCP la SCP ROLAND ROZEC, Huissier de Justice à Le Creusot, en date du 97/3/2015 2015 pour l'audience d'orientation du jeudi 28 mai 2015 à 14 H 30,

## DESIGNATION :

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé :

**Dans un immeuble sis à Asnières sur Seine (92) 38, rue du Ménil, Cadastéré section M 178 pour une contenance de 00 ha 01 a 60 ca, à savoir :**

- **le lot numéro 8 de l'état descriptif de division, soit dans le bâtiment B au rez-de-chaussée un local commercial de 14 m<sup>2</sup>, observation étant ici faite que la désignation actuelle de ce lot est la suivante : une pièce avec kitchenette et salle d'eau avec water closet et les 46/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.**
- **le lot numéro 9 de l'état descriptif de division soit dans le bâtiment B au rez-de-chaussée cour et water closet et les 9/1.000èmes de la propriété du sol & des parties communes générales**

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété, comprenant cet état descriptif de division reçu par Maître DROIT, Notaire à PANTIN, le 17/09/1993, publié le 7/10/1993 vol 1993 P n° 4903 au 2° bureau des hypothèques de NANTERRE

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNÉE DE MAJ		2014	DEP	221	COM	104 ASNIERES	ROLE		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	COURS										
Propriétaire							MEJFJ		860 R 650/193																					
6 RUE HENRI POINCARÉ							7100 MONTCEAU LES MINES		877 SAINT VALIER																					
GUYROGER																														
PROPRIÉTÉS BÂTIES																														
IDENTIFICATION DU LOCAL																														
AN	SECTION	N° PLAN	N° PART	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	NAT	INT	REV	PRO	TE	RE	VAL	AF	NAT LOC.	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN	FRACTION RE	AN EXO	FRACTION RE	% EXO	TX ECONOM	COEF					
02	M	172			39 RUE DU WENIL	6211	B	01	00	01001	037864 X	A	C	H	MA	7	599													
REV IMPOSABLE																599 EUR	COM	R EXO	0 EUR	DEF	R IMP	599 EUR								

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																																				
IDENTIFICATION DU LOCAL																																				
AN	SECTION	N° PLAN	N° PART	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	NAT	CLASSE	GR	GR	CONT	NAT	CONT	REVENU CADASTRAL	COLL EXO	NAT AN	FRACTION RE	AN EXO	FRACTION RE	% EXO	TX	COEF														
REV IMPOSABLE																0 EUR	COM	R EXO	0 EUR	DEF	R IMP	0 EUR														

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

214088  
NONND

AK

### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Ces biens appartiennent à Monsieur GEY aux termes de l'acquisition qu'il en a faite de la SARL IMMO 25 suivant acte reçu de Me KERMIN , notaire à LEVALLOIS PERRET, le 28/12/2001, publiée le 4/02/2002 vol 2002 P n° 813

Tous les renseignements relatifs à l'origine de propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que la partie poursuivante, ou l'avocat poursuivant, ne puissent en aucune façon être inquiétés.

Les biens saisis ont fait l'objet d'un procès-verbal de description tel qu'il suit :

DESCRIPTION

**SCP PASCAL NUNES**  
**HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIE**

17 Bd Richelieu  
92500 RUEIL-MALMAISON

Tél : 01.47.49.00.36  
Fax : 01.47.49.56.08  
Email : scp.cochin.nunes@wanadoo.fr

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE QUINZE**  
**ET LE VINGT-SIX FEVRIER**

**A LA REQUETE DE :**

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 38 rue du Menil à Asnières sur Seine (92600), représenté par son Syndic en exercice, le Cabinet Sologne Immobilier dont le siège social est situé 58 Avenue de la Marne – 92600 – Asnières sur Seine  
Elisant domicile en mon Etude  
prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat Maitre Muriel DERIAT, Avocate au Barreau des Hauts de Seine, membre de la SCP BEAULIEU DERIAT PISA HELLY LEMOINE demeurant à RUEIL MALMAISON (92500), 11 Place Jean Jaurès

En vertu :

- Un Jugement du Tribunal d'Instance d'Asnières sur Seine en date du 28.05.2013, signifié le 03.06.2013 et devenu définitif selon certificat de non pourvoi du 13.08.2014
- Une assemblée générale des copropriétaires du 10.06.2014 en sa résolution 19

Conformément aux dispositions des Articles R322-1, R322-2, et R 32263 du Code des Procédures Civiles d'exécution, suite au commandement de payer valant saisie immobilière signifié le Dix-Huit Décembre Deux Mille Quatorze par Maîtres Sandrine ROLAND et Pascal ROZEC, Huissiers de Justice Associés à la Résidence du Creuzot (71200), 36 Boulevard H.P. Schneider

Je suis requis de dresser un procès-verbal de description des biens objets de la poursuite de saisie immobilière sur les biens et droits immobiliers suivants :

Dans un ensemble immobilier sis à ASNIERES SUR SEINE (92600) 38 rue du Menil, cadastré section M n°178, à savoir :

- le lot N° 8 du règlement de copropriété et l'état descriptif de division situé dans le bâtiment B au rez de chaussée correspondant à un local commercial de 14m². observation étant ici faite que la désignation actuelle de ce lot est la suivante : une pièce avec kitchenette et salle d'eau avec water closet et les 46/1.000èmes de la propriété au sol des parties communes générales.
- Le lot n°9 du règlement de copropriété et l'état descriptif de division dans le bâtiment B au rez de chaussée correspondant à une chaussée cour et water closet et les 9/1.000èmes de la propriété au sol des parties communes générales.

Et de faire procéder aux divers diagnostics prévues par la loi (amiante, plomb risques technologiques et Superficie Loi Carrez....)

**C'EST POURQUOI,  
DEFERANT A CETTE REQUISITION,**

**Je, Gwénaëlle RENAULT, Huissière de Justice Salariée au sein de la SCP Pascal NUNES, Huissier de Justice Associé, à la Résidence de RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine), 17, Boulevard Richelieu, soussignée,**

Me suis transportée ce jour à 11 heures 00, à ASNIERES SUR SEINE (92600), 38 rue du Menil, où étant et en présence de Monsieur Franck DOUCHE du Commissariat de Police d'Asnières sur Seine, de Monsieur Ludovic LEKER de la société OUEST DIAGNOSTICS, sise à MANTES LA JOLIE (78200, 2, rue Pierre de Ronsard, et de Monsieur Sébastien GUINET, serrurier j'ai constaté ce qui suit :

Le local donne directement sur la rue, sans passer par les parties communes de l'immeuble.

Sur place, Monsieur Faycal BETTINE est présent dans les lieux et me déclare être le locataire de Monsieur Roger GEY et occuper le local à ce titre mais n'est pas en mesure de me fournir les justificatifs correspondant.

### **LOCALISATION :**

Les lots sont situés dans un ensemble immobilier sis à ASNIERES SUR SEINE (92600) 38 rue du Menil, cadastré section M n°178, à savoir :

- le lot N° 8 du règlement de copropriété et l'état descriptif de division situé dans le bâtiment B au rez de chaussée correspondant à un local commercial de 14m<sup>2</sup>, observation étant ici faite que la désignation actuelle de ce lot est la suivante : une pièce avec kitchenette et salle d'eau avec water closet et les 46/1.000èmes de la propriété au sol des parties communes générales.
- Le lot n°9 du règlement de copropriété et l'état descriptif de division dans le bâtiment B au rez de chaussée correspondant à une chaussée cour et water closet et les 9/1.000èmes de la propriété au sol des parties communes générales.

### **DESCRIPTION DES LOTS :**

#### Local correspondant au lot n°8 :

L'appartement est composé d'une pièce principale avec coin cuisine sur la suite et salle d'eau.

L'accès au local se fait par une porte en bois donnant directement sur la voirie.

#### **Pièce principale :**

Le sol de la pièce principale est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usage avancé

Les murs face sont recouverts de papier peint abîmé.

Le plafond est peint avec traces d'humidité.

Il existe dans cette pièce une fenêtre en bois en état d'usage fortement avancé donnant sur la cour intérieur.

Monsieur Faycal BETTINE nous indique avoir de fréquent problème d'humidité et de fuite d'eau en provenance notamment du plafond.

#### **Cuisine :**

Le coin cuisine est matérialisé par un évier inox avec meuble sous évier et un ballon d'eau chaude fixé au mur

Les murs du coin cuisine sont recouverts de carreaux de faïence murale en état d'usage fortement avancé.

#### Salle d'Eau :

Cette pièce est équipée d'un bac de douche et d'un sanitaire.

Les murs de la salle d'eau sont recouverts de carreaux de faïence murale en état d'usage fortement avancé.

L'alimentation en eau de la douche semble provenir des sanitaires

L'installation électrique du local est en place et fonctionne mais est extrêmement vétuste. Des câbles électriques courent dans la pièce principale sans être fixés au mur.

Le local est équipé en eau.

Le chauffage est électrique

Des traces de moisissures et d'humidité sont visibles dans la totalité du local.

Local correspondant au lot n°9 :

Il s'agit d'une cour dont l'accès se fait par une porte en partie vitrée donnant sur la salle d'eau.

Cette cour est pavée.

Elle est encombrée de différents objets dont un lave-linge, une gazinière et différents sacs et matériaux.

Je ne note pas la présence de sanitaire dans la cour.

Des ouvertures donnant sur les lots voisins sont présentes dans cette cour.

#### PARTIES COMMUNES :

Les parties communes de l'immeuble sont très dégradées et peu entretenues.

L'accès à l'appartement ne se fait pas par les parties communes, le local ayant une entrée indépendante donnant directement sur la rue.

#### ENVIRONNEMENT :

La résidence est située au cœur d'un quartier majoritairement résidentiel.

Le secteur est calme, la rue est en sens unique.

Le local est proche de la station de métro « Les Agnettes-Asnières-Gennevilliers » sur la ligne n°13

La ville est desservie par des bus, le train ainsi que la ligne de métro n°13.

A ASNIERES SUR SEINE, il existe des écoles publiques, privées, collège, lycée crèche ainsi qu'une annexe de l'université Paris 3 Sorbonne Nouvelle.

**SYNDIC :**

le Cabinet Sologne Immobilier dont le siège social est situé 58 Avenue de la Marne – 92600 – Asnières sur Seine

**OCCUPATION :**

Les lieux sont occupés par Monsieur Faycal BETTINE a qui Monsieur GEY a donné le bien en location, selon les déclarations de Monsieur BETTINE. mais sans qu'aucun justificatif ne me soit fourni.

Il est établi concomitamment au présent procès-verbal de descriptif un rapport d'expertise dressé par la société OUEST DIAGNOSTICS qui justifiera de tous les diagnostics nécessaires à la vente ainsi que des surfaces d'habitation.

Nous quittons les lieux à 11 heures 40.

*Des photographies prises lors du présent constat sont annexées au présent procès-verbal de constat.*

TELLES SONT LES CONSTATATIONS AUXQUELLES J'AI PROCÉDE.

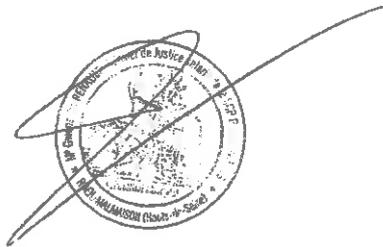
Conformément aux dispositions de l'article L.142-1 du Code des Procédures Civiles d'exécution,  
étaient présentes les personnes suivantes dont le concours a été nécessaire :

NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
DOUCIE	FRAUCK	B/C	
LEKER	LUDOVIC	QUEST DIAGNOSTICS	
STE	GZS	SERVICIER	

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-  
VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

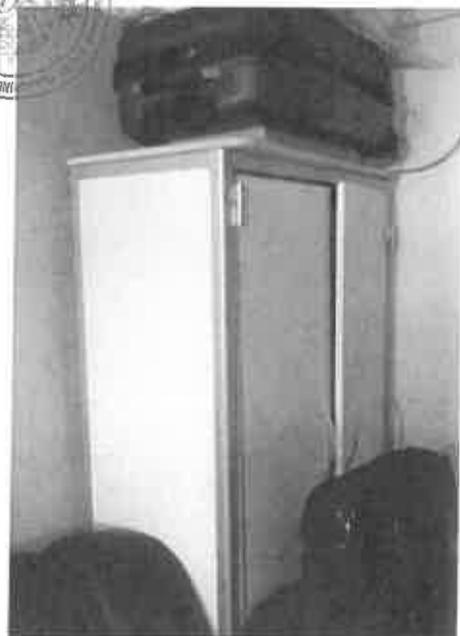
**Acte compris dans l'état déposé au  
Bureau d'enregistrement pour le mois  
De sa signification.**

**Me Gwénaëlle RENAULT  
Huissier de Justice Salariée**



**COUT :**

Transport.....	7,67	Euros
Article 6 et 7.....	226,60	Euros
<hr/>		
Total H.T.....	234,27	Euros
T.V.A 20,00%.....	46,85	Euros
Total.....	281,12	Euros
<hr/>		
Enregistrement....	11,16	Euros
Serrurier.....	125,00	Euros
Commissariat.....	19,80	Euros
<hr/>		
TOTAL T.T.C.	437,08	Euros



rôle



rôle





rôle



## **CHAPITRE IER : 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 3000 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 ou sur le compte CARPA 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 poursuite, 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<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> 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 revêtu 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 1<sup>er</sup> 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 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<sup>er</sup> juillet 2004.

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

### **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

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

**25.000 € (VINGT CINQ MILLE EUROS)**

Rueil le

rôle