

*Copie dossier*

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

---

**POUR :**

Le SDC 22 av Gabriel Péri  
à GENNEVILLIERS

Me Muriel DERIAT, SCP BEAULIEU  
DERIAT PISA LEMOINE

**CONTRE :**

Monsieur et Madame MOKHTARI

Avocat PN 715

**Adresse des biens vendus :**

22 av Gabriel Péri  
92230 à GENNEVILLIERS

**Audience d'orientation : 17 septembre 2015 à 14h30**

— —  
— —  
—  
**MISE A PRIX 20.000 €**  
— —  
— —

**Tribunal de Grande Instance de NANTERRE**

**Saisi : EPOUX MOKHTARI**

**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 20.000 € (Vingt mille euros),**

**Dans un immeuble sis 22 , avenue Gabriel Péri & 11 , rue Poissonnière 92230 à GENNEVILLIERS ,**

**Dans le bâtiment A**

- 1. le lot numéro 1 au rez de chaussée à droite un local comprenant entrée , cuisine, boutique, arrière boutique, droit à l'usage des water closets communs avec les lots 2,3,4 et 27**
- 2. le lot numéro 16 comprenant une cave n° 3**
- 3. le lot numéro 4 au rez de chaussée sur cour un logement comprenant entrée , cuisine, salle à manger, chambre, droit à l'usage des water closets communs avec les lots 1,2,3 et 27**
- 4. le lot numéro 26 comprenant une cave n° 13**
- 5. le lot numéro 9 au 2<sup>ème</sup> étage soit un appartement au fond à droite**
- 6. le lot numéro 22 comprenant une cave n° 9**

**Saisis à l'encontre de :**

- Monsieur Bellahcène MOKHTARI né 29/09/1924 à TLEMCCEN en Algérie , commerçant, époux de Madame Fatima BENHADJI, de nationalité algérienne**
  - Madame Fatima Zohra BENHADJI , sans profession, née le 15/09/1931 à Oujda au Maroc, épouse de Monsieur Bellahcène MOKHTARI , de nationalité algérienne**
- le mariage ayant été célébré le 10/03/1947 devant le Cadi de la Mahakma d'Oran**

**dont la dernière adresse connue est 13, Villa BEURIER 92600 ASNIERES**

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

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

Le Syndicat Des Copropriétaires de l'immeuble sis 22 avenue Gabriel Péri 92230 GENNEVILLIERS, pris en la personne de son syndic le cabinet SOLOGNE dont le siège social est sis 58, avenue de la Marne BP 47 92600 à ASNIERES SUR SEINE, lui même pris en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit 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.

### **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

#### **EN VERTU :**

- D'un jugement du Tribunal De Grande Instance de NANTERRE du 09/06/2011 signifié le 22/06/2011 devenu définitif ainsi qu'il ressort d'un certificat de non appel du 10/08/2011
- De l'autorisation donnée par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 14/04/2014 en ses résolutions 22 à 24
- Le privilège légal du syndicat des copropriétaires

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

Par exploit du ministère de la SCP NUNES, Huissier de Justice à Rueil Malmaison, en date du 18/05/2015, le Syndicat Des Copropriétaires de l'immeuble sis 22 avenue Gabriel Péri 92230 GENNEVILLIERS, a fait délivrer aux époux MOKHTARI un commandement de lui payer et ce dans le délai de huit jours, la somme de totale de **13.381,76 € (treize mille trois cent quatre-vingt un euros et soixante seize centimes)** se décomposant ainsi :

- 11.181,76 € en principal soit l'arriéré des charges de copropriété au 15/10/2010 et le 4<sup>e</sup> trimestre 2010 inclus
- 1000 € de dommages et intérêts
- 1200 € à titre d'article 700 du CPC
- Les dépens pour mémoire

**TOTAL SAUF MEMOIRE : 13.381,76 €**

Il est ici précisé que les intérêts échus au 31/07/2015 s'élèvent à la somme de 2598,57 €.

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 2<sup>e</sup> 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 12/06/2015 auprès du 2<sup>e</sup> bureau du service de la publicité foncière de NANTERRE, volume 2015 S, numéro 30.

L'assignation à comparaître a été délivrée selon exploit de la SCP NUNES, Huissier de Justice à RUEIL MALMAISON pour l'audience d'orientation du jeudi 17 Septembre 2015 à 14 H 30,

#### DESIGNATION :

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

**Dans un immeuble sis 22 avenue Gabriel Péri & 11 , rue Poissonnière 92230 à GENNEVILLIERS , Cadasté section AR numéro165**

lequel immeuble a fait l'objet d'un RCP du 27/09/1963 dressé par Me Couturier , notaire à Paris, publié le 15/10/1963 vol 5615 n° 13

#### Dans le bâtiment A

7. **le lot numéro 1 au rez de chaussée à droite un local comprenant entrée , cuisine, boutique, arrière boutique, droit à l'usage des water closets communs avec les lots 2,3,4 et 27 et les 66/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
8. **le lot numéro 16 comprenant une cave n° 3 et les 3/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
9. **le lot numéro 4 au rez de chaussée sur cour un logement comprenant entrée , cuisine, salle à manger, chambre, droit à l'usage des water closets communs avec les lots 1,2,3 et 27 et les 43/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
10. **le lot numéro 26 comprenant une cave n° 13 et les 2/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
11. **le lot numéro 9 au 2<sup>ème</sup> étage soit un appartement au fond à droite et les 75/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
12. **le lot numéro 22 comprenant une cave n° 9 et les 3/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**

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.

ANNEE DE MAJ	2014	DEP DIR	92 1	COM	036	GENNEVILLIERS	ROLEA	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	M00450
Propriétaire/Division MCKB32 MOKHTARI/BELLAHCENE									Né(e) le 29/09/1924	
13 VLA BEURIER 92600 ASNIERES									à 92 ORAN	
Propriétaire/Division MCKCMQ BENHADJ/FATIMA ZOHIRA EP MOKHTARI BELLAHCENE									Né(e) le 15/09/1931	
13 VLA BEURIER 92600 ASNIERES									à 95 MAROC	

DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL									
ANSECTION	N° PLAN	C PARTI	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	NAT AF	CAT	REVENU CADASTRAL	COIL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX COEF	
AR	165		22AV GABRIEL PERI	001 LOT 0000001	4105	01	01	00	01001	0265533	E	B	C	CB	627								P
AR	165		22AV GABRIEL PERI	001 LOT 0000004	4105	A	01	00	04001	0552994	R	A	C	H	AP	522							P
AR	165		22AV GABRIEL PERI	001 LOT 0000026	4105	A	01	00	05001	0265523	L	A	C	H	AP	375							P
AR	165		22AV GABRIEL PERI	001 LOT 0000009	4105	A	01	02	02001	0265528	P	A	C	H	AP	800							P
			001 LOT 0000022							3 / 1000													

REV IMPOSABLE	2324EUR	COM	R IMP	2324EUR	DEP	R IMP	2324EUR
---------------	---------	-----	-------	---------	-----	-------	---------

DESIGNATION DES PROPRIETES												EVALUATION											
ANSECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	S TAR	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COIL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TTC	LIVRE FONCIER				

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 :

### **ORIGINE DE PROPRIETE :**

Ces biens appartiennent aux époux MOKHTARI , en ce qui concerne les lots 1 et 16 , au terme de l'acte dressé par Me HAYE , notaire à Montmorency le 29/05/1974, publié le 18/09/1974 vol 1371 n° 21

Ces biens appartiennent aux époux MOKHTARI , en ce qui concerne les lots 4 & 26 , au terme de l'acte dressé par Me HAYE , notaire à Montmorency le 7/05/1979, publié le 04/07/1979 vol 2717 n° 1

Ces biens appartiennent aux époux MOKHTARI , en ce qui concerne les lots 9 & 22 , au terme de l'acte dressé par Me de Kerpoisson , notaire à Montmorency le 18/10/1983, publié le 29/11/1983 vol 4018 n° 14

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 :

**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 TROIS JUILLET**

**A LA REQUETE DE :**

Le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 22 rue Gabriel Péri à Gennevilliers (92230), représenté par son Syndic en exercice, le cabinet SOLOGNE dont le siège social est sis 58 , avenue de la Marne - BP 47 - 92600 à ASNIERES 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 :

- D'un jugement du Tribunal De Grande Instance de NANTERRE du 09/06/2011 signifié le 22/06/2011 devenu définitif ainsi qu'il ressort d'un certificat de non appel du 10/08/2011



- De l'autorisation donnée par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 14/04/2014 en ses résolutions 22 à 24
- Le privilège légal du syndicat des copropriétaires

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 Mai Deux Mille Quinze par Maître Gwénaëlle RENAULT, Huissier de Justice à la Résidence de Rueil Malmaison (92500), 17 boulevard Richelieu

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 GENNEVILLIERS (92230) 22 rue Gabriel Péri cadastré section AR numéro 165

1. **le lot numéro 1 au rez de chaussée à droite un local comprenant entrée , cuisine, boutique, arrière boutique, droit à l'usage des water closets communs avec les lots 2,3,4 et 27 et les 66/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
2. **le lot numéro 16 comprenant une cave n° 3 et les 3/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
3. **le lot numéro 4 au rez de chaussée sur cour un logement comprenant entrée , cuisine, salle à manger, chambre, droit à l'usage des water closets communs avec les lots 1,2,3 et 27 et les 43/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
4. **le lot numéro 26 comprenant une cave n° 13 et les 2/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
5. **le lot numéro 9 au 2<sup>ème</sup> étage soit un appartement au fond à droite et les 75/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
6. **le lot numéro 22 comprenant une cave n° 9 et les 3/1000<sup>èmes</sup> 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 14 heures 30, à GENNEVILLIERS (92230), 22 Avenue Gabriel Péri où étant et en présence de Monsieur Olivier BONNEFOND, Commissaire Principal du Commissariat de Police d'Asnières sur Seine, de Monsieur Grégory SAUCE et de Monsieur Christopher AUDARD, 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 :

### **LOCALISATION :**

Les lots sont situés dans un ensemble immobilier sis à GENNEVILLIERS (92230) 22 rue Gabriel Péri cadastré section AR numéro 165

1. **le lot numéro 1 au rez de chaussée à droite un local comprenant entrée , cuisine, boutique, arrière boutique, droit à l'usage des water closets communs avec les lots 2,3,4 et 27 et les 66/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
2. **le lot numéro 16 comprenant une cave n° 3 et les 3/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
3. **le lot numéro 4 au rez de chaussée sur cour un logement comprenant entrée , cuisine, salle à manger, chambre, droit à l'usage des water closets communs avec les lots 1,2,3 et 27 et les 43/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
4. **le lot numéro 26 comprenant une cave n° 13 et les 2/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
5. **le lot numéro 9 au 2<sup>ème</sup> étage soit un appartement au fond à droite et les 75/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**
6. **le lot numéro 22 comprenant une cave n° 9 et les 3/1000<sup>èmes</sup> des parties communes générales**

### **DESCRIPTION DES LOTS :**

Local correspondant au lot n°1 :

Il s'agit d'un local commercial.  
Sur l'extérieur, des volets sont installés au mur.

L'appartement est composé d'une entrée desservant à main droite une pièce principale (ancien local commercial), en face, des sanitaires et à main gauche une seconde pièce.

Le sol du local est recouvert de carreaux de carrelage en état d'usage fortement avancé.

L'électricité est vétuste dans la totalité du local.

La totalité du local est sale.

**Entrée :**

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence murale en état d'usage très avancé.

Il existe un lave main fixé au mur dans cette pièce, sur la gauche.

**Pièce droite :**

La façade donnant sur la rue est murée.

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

Les murs sont recouverts de carreaux de faïence murale en état d'usage très avancé.

Un vasistas présent en haut du mur situé face à la porte et donnant sur la rue tient lieu d'ouverture.

Le plafond est recouvert de plaques de polystyrènes.

Présence d'un coin cuisine à gauche de l'entrée.

Un chauffe-eau est fixé au mur.

Il existe un compteur électrique dans cette pièce.  
Les fils sont apparents, sans coffrage de protection.

**Pièce gauche:**

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

Les murs sont recouverts en partie basse de carreaux de faïence murale et en partie haute de peinture.

Le plafond est peint avec présence de nombreuses fissures.

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

Le tout est dans un état d'usage fortement avancé.

### **Sanitaires :**

La pièce est équipée d'une cuvette de sanitaire avec chasse d'eau dorsale en état d'usage extrêmement avancé.

Le sol et les murs sont recouverts de carreaux de faïence en état d'usage avancé.

La partie haute des murs et le plafond sont peints.

Sur le mur de gauche et le mur face à la porte, la peinture s'écaille en partie haute ainsi que sur une partie du plafond

### Local correspondant au lot n°4 :

L'appartement donne sur la cour et est entièrement muré.

Le volet est cloué par une planche.

### Locaux correspondants aux lots n°16, 22 et 26 :

Il s'agit de trois caves situées au sous-sol de l'immeuble.

L'accès aux caves se fait par un escalier présent dans les parties communes.

Le sol des caves est brut.

Les murs sont en pierres ou en briques.

Les portes des caves ont été arrachées en quasi-totalité.

Cet espace sert de débarras.

### Local correspondant au lot n°9 :

Il s'agit d'un appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage, fond droite.

L'accès se fait par une porte de sécurité de type SITEX mise en place par les services municipaux de la ville de Gennevilliers.

L'appartement est composé d'une entrée desservant à main droite une pièce principale) et à main gauche une seconde pièce.

L'appartement est dans un état d'usage très avancé et très sale.

**Entrée :**

Présence d'un coin cuisine sur la droite avec évier inox.

Le chauffe-eau fixé au mur semble cassé

Une fenêtre est présente au bout du couloir.

**Pièce Droite :**

Le sol de la pièce est en bois en état d'usage très avancé.

Les murs sont recouverts de papier peint

Le plafond est peint.

Il existe une fenêtre dans cette pièce donnant sur la rue, avec un carreau cassé

**Pièce gauche :**

Au sol, le parquet est partiellement recouvert de dalles de linoléum collées.

Les murs sont recouverts de papier peint.

Le plafond est recouvert de plaques de polystyrène.

Il existe deux fenêtres dans un état d'usage avancé dans cette pièce

**PARTIES COMMUNES :**

Les parties communes de l'immeuble sont en très mauvais état et ne sont pas entretenues

La résidence est composée d'un bâtiment principal avec bâtiments annexes dans la cour.

Les sanitaires communs aux lots du rez-de-chaussée n'existent plus.

### **ENVIRONNEMENT :**

La résidence est située au cœur d'un quartier en plein réaménagement.

L'immeuble est situé à proximité de l'arrêt de métro GABRIEL PERI (Ligne 13)

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

A GENNEVILLIERS, il existe des écoles publiques, privées, collège, lycée et crèches

### **SYNDIC :**

Le Cabinet SOLOGNE dont le siège social est sis 58 , avenue de la Marne - BP 47 - 92600 à ASNIERES SUR SEINE

### **OCCUPATION :**

Les lots 4, 16, 22, 29 et 26 sont inoccupés.

Le lot n°1 est occupé.

A la fin de mes constatations, je rencontre Monsieur BOURHIM LAHCEN qui me déclare être l'occupant sans droits ni titres du local depuis 2010.





Ce dernier m'indique avoir reçu les clefs d'une personne sans m'en préciser l'identité.

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 15 heures 55

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

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 :

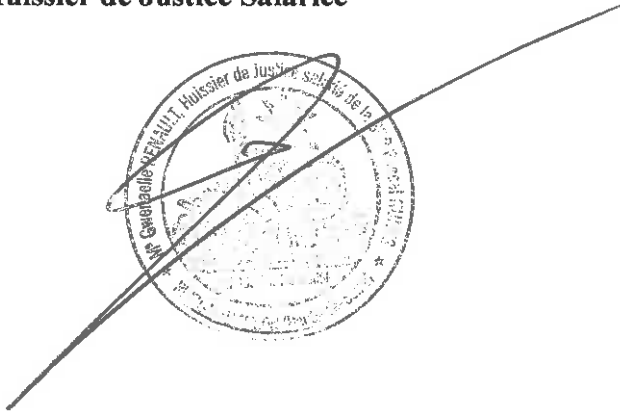
NOM	PRENOM	QUALITE	SIGNATURE
Sauce	Grégoire	Diagnostiqueur	
AUDARD	Christopher	Diagnostiqueur	
BONNETON	OLIVIER	Commissaire Principal	
GUINET	Sebastien	Serviceur	

TELLES SONT LES CONSTATATIONS AUXQUELLES J'AI PROCÉDÉ.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS J'AI FAIT ET DRESSE LE PRÉSENT PROCÈS-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 :**

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



































## **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 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 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 :

**20.000 € (VINGT MILLE EUROS)**

Rueil le