CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de NANTERRE séant 6 rue Pablo Neruda 92000 NANTERRE, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR LICITATION

EN UN LOT :

Un APPARTEMENT et une CAVE sis 23 Avenue Le Nôtre à VAUCRESSON (92420)

ci-après plus amplement désignés

AUX REQUETE POURSUITES ET DILIGENCES de :

Mademoiselle Géraldine Marie Bénédicte LATOUR
Née le 3 décembre 1973 à PARIS 15ème (75015)
Profession : Responsable Commerciale
Demeurant : 24, avenue de Brétigny 92380 GARCHES

Ayant pour Avocat **Maître Sophie JEAN**, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, y demeurant **2, rue du Château 92200 NEUILLY SUR SEINE** - PN 122

qui se constitue et occupera pour elle sur la présente vente sur licitation et ses suites,

EN PRESENCE OU LUI DUMENT APPELE DE :

Monsieur **Edouard Alexandre Raoul SCHWAB**
Né le 29 décembre 1981 à PARIS 14ème (75014)
demeurant 23 Avenue Le Nôtre à VAUCRESSON (92420)
(troisième étage, porte à droite)

EN EXECUTION D'UN:

Jugement rendu à la requête de Madame LATOUR et à l'encontre de Monsieur SCHWAB, le 4 mai 2021 par le Pôle Famille 3ème section du Tribunal Judiciaire de Nanterre (RG n° 19/07088), signifié à partie le 14 juin 2021 et définitif,

dont le dispositif est ci-après reproduit :

PAR CES MOTIFS

Le juge aux affaires familiales, statuant en formation collégiale, par jugement contradictoire, rendu en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

ORDONNE l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision Latour-Schwab portant sur l'immeuble situé à Vaucresson 19 Avenue Le Nôtre, cadastré Section AL, numéro 190, lieudit 19 avenue Le Nôtre, pour une contenance de deux hectares cinquante-six ares dix centiares (02ha 56a 10ca), à l'adresse postale du 23 Avenue Le Nôtre ;

DÉSIGNE pour procéder aux opérations de compte, liquidation et partage **Maître Fabrice FRANÇOIS**, Notaire, 11-11 Bis Place du Général Leclerc - 92300 LEVALLOIS-PERRET, conformément aux dispositions de l'article 1364 du code de procédure civile ;

COMMET tout juge de la troisième section du Pôle Famille du tribunal judiciaire de Nanterre, pour surveiller les opérations et faire rapport en cas de difficultés ;

DIT qu'en cas d'empêchement du notaire et du juge commis, il sera pourvu à leur remplacement par ordonnance présidentielle rendue à la requête de la partie la plus diligente ;

DIT que le notaire désigné devra saisir dans les meilleurs délais le juge commis à tout moment de toutes difficultés faisant obstacle à sa mission ;

DIT que les parties ou leur conseil pourront saisir directement le juge commis en cas de retard, de manque de diligence ou de difficulté particulière dans le déroulement des opérations ;

RAPPELLE qu'il appartient aux parties de concourir loyalement aux opérations de compte, liquidation et partage ;

Préalablement aux opérations de partage et pour y parvenir,

A défaut de vente amiable du bien immobilier indivis situé à Vaucresson 19 Avenue Le Nôtre, cadastré Section AL, numéro 190, lieudit 19 avenue Le Nôtre, dans un délai de six mois à compter du prononcé du jugement, ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation en un lot, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Nanterre auquel il est donné commission rogatoire à cette fin, du bien ci-après désigné situé à Vaucresson :

Dans un ensemble immobilier situé à Vaucresson 19 Avenue Le Nôtre, cadastré Section AL, numéro 190, lieudit 19 avenue Le Nôtre, pour une contenance de 02ha 56a 10ca.

A l'adresse postale du 23 Avenue Le Nôtre, les lots de copropriété suivants :
- Lot de copropriété numéro quatorze (14) : Un appartement au troisième étage, porte à droite, composé d'un hall, cuisine, séchoir, water-closet, salle de séjour avec salle à manger attenante, dégagement avec une chambre et salle de bains, une chambre, salle de douche, loggia sur trois pièces côté sud.
Et les mille six cent quatre-vingt-seize /cent millièmes (1696 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
- Lot de copropriété numéro quatre-vingt-dix-neuf (99) : Une cave portant le numéro 14, escalier 2.
Et les dix-huit /cent millièmes (18 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

FIXE la mise à prix du lot à la somme de 370.000 euros pouvant être baissée du quart puis de la moitié en cas de désertion d'enchère ;

DIT qu'il incombera à la partie la plus diligente :
* de constituer avocat dans le ressort du tribunal chargé de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal,
* de communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du tribunal ;

DIT qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R 322–31 à R 322–36 du code des procédures civiles d'exécution ;

AUTORISE la partie la plus diligente à faire visiter par l'huissier de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires;

AUTORISE la partie la plus diligente à faire procéder par l'huissier territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente ;

DIT qu'à chaque fois, l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance ;

REJETTE la demande de M. Schwab tendant à voir dire que Mme Latour est redevable envers l'indivision d'une indemnité d'occupation du bien immobilier indivis pour la période du 4 mars au 30 septembre 2018 ;

DIT que M. Schwab est redevable à l'indivision d'une indemnité d'occupation mensuelle d'un montant de 1360 euros par mois à compter du 1er décembre 2018 et ce jusqu'à la libération effective des lieux ou la vente du bien immobilier ;

DIT que le notaire judiciairement commis pour procéder au partage sera chargé de répartir entre les indivisaires le produit de cession des biens immobiliers précités, après établissement des comptes entre les copartageants ;

DIT que le notaire judiciairement commis pour procéder au partage tiendra compte dans l'établissement des comptes des indemnités d'occupation dues à l'indivision par M. Schwab à compter du 1er décembre 2018 ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision ;

CONDAMNE M. Schwab à payer à Mme Latour la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

ORDONNE l'emploi des dépens en frais généraux de partage, et dit qu'ils seront supportés par les copartageants dans la proportion de leurs parts dans l'indivision ;

DIT ne pas y avoir lieu à application de l'article 699 du code de procédure civile ;

RENVOIE l'affaire à **l'audience du juge commis du 09 septembre 2021 à 9 heures 30** pour retrait du rôle jusqu'à l'établissement de l'acte de partage ou du procès verbal des dires, sauf observations contraires des parties adressées au juge commis par voie électronique avant le 07 septembre 2021 à 12 heures ;

DIT qu'en cas de retrait, l'affaire pourra être rappelée à tout moment à l'audience du juge commis à la diligence de ce dernier, du notaires désigné, des parties ou de leurs conseils ;

DIT que le présent jugement est placé au rang des minutes du greffe qui délivre toutes les expéditions nécessaires.

Le présent jugement a été signé par Laurence LAZERGES, Première vice-présidente adjointe et par Pauline SUGIER, Greffier.

LE GREFFIER,

En Conséquence
La République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution,
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main.
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Nanterre, le 04 JUIN 2021

Le Greffier

LE PRÉSIDENT,

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble sis à **VAUCRESSON (HAUTS-DE-SEINE)** (92420) 19 à 25 avenue Le Notre (Résidence Le Saut du Loup)

cadastré **section AL numéro 190,**

pour une contenance de deux hectares cinquante-six ares dix centiares (02ha 56a 10ca).

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BRISSE, notaire à MEUDON, le 15 janvier 1960 publié au service de la publicité foncière de VANVES 1ER, le 11 mars 1960 volume 3780 numéro 20.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BRISSE, notaire à MEUDON le 10 mai 1961 publié au service de la publicité foncière de VANVES 1ER le 4 juillet 1961, volume 4002, numéro 16.
- aux termes d'un acte reçu par Maître REGNIER, notaire à PARIS le 31 juillet 1984 publié au service de la publicité foncière de VANVES 1ER le 1er octobre 1984, volume 5060, numéro 15.
- aux termes d'un acte reçu par Maître BRISSE, notaire à MEUDON le 21 novembre 1985 publié au service de la publicité foncière de VANVES 1ER le 11 décembre 1985, volume 1985P, numéro 5484.

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

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

L'ensemble immobilier dont le BIEN dépend est membre de l'association syndicale libre du parc privé de VAUCRESSON dont les statuts ci-après annexés ont été publiés le 26/03/2009 sous les références 9224P01 2009P1762.

DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

A l'adresse postale du 23 Avenue Le Nôtre :

- Lot de copropriété numéro quatorze (14) : Un appartement au troisième étage, porte à droite, composé d'un hall, cuisine, séchoir, water-closet, salle de séjour avec salle à manger attenante, dégagement avec une chambre et salle de bains, une chambre, salle de douche, loggia sur trois pièces côté sud.

Et les mille six cent quatre-vingt-seize /cent millièmes (1696 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

- Lot de copropriété numéro quatre-vingt-dix-neuf (99) : Une cave portant le numéro 14, escalier 2.

Et les dix-huit /cent millièmes (18 /100000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

Les dits biens ayant fait l'objet d'un **Procès-verbal descriptif dressé le 17 décembre 2021** par la SCP LEROI WALD REYNAUD AYACHE, Huissier de Justice à NANTERRE (92000), ci-après annexé avec le dossier des diagnostics techniques.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les dits biens appartiennent en indivision à Madame LATOUR et à Monsieur SCHWAB pour les avoir acquis selon acte reçu le 15 février 2016 par Maître NICOLE, Notaire à Vanves, et publié au 1er Bureau du SPF de Vanves le **01/03/2016** sous la référence d'enliassement : **9224P01 2016P1452**

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent cahier des ventes constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leur conseil.

La vente aura lieu aux clauses et conditions suivantes :

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – 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 – ÉTAT 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 relatées 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 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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 : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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.

Avant de porter les enchères, lorsque l'immeuble saisi est un immeuble à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement, l'avocat se fait en outre remettre par son mandant une attestation sur l'honneur indiquant s'il fait l'objet ou non d'une condamnation à l'une des peines mentionnées à l'article L. 322-7-1 et, lorsque le mandant est une personne physique, si le bien est destiné ou non à son occupation personnelle. Si le mandant est une société civile immobilière

ou en nom collectif, il indique également si ses associés et mandataires sociaux font l'objet ou non d'une condamnation à l'une de ces peines.

Lorsque le mandant est une personne physique, l'attestation mentionne ses nom, prénoms, date et lieu de naissance et domicile, ainsi que, lorsqu'il est né à l'étranger, les nom et prénoms de ses parents. Lorsque le mandant est une personne morale, l'attestation mentionne sa dénomination et son numéro SIREN. S'il s'agit d'une société civile immobilière ou en nom collectif, l'attestation mentionne également pour ses associés et mandataires sociaux, l'ensemble des informations requises, tant pour les personnes physiques que morales. L'attestation est datée et signée par le mandant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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 3000 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 restituée 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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.

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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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 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, conformément aux dispositions de l’article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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 vendeurs.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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 quiconque des obligations 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 ÉMOLUMENTS

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 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 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-ACQUÉREURS

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 postérieures à 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 venderesses,

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 – ENTRÉE 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 PROPRIÉTÉ

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 spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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 devrait 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 - Date de l'ADJUDICATION

L'adjudication des biens dont s'agit aura lieu le :

Jeudi 7 avril 2022 à 14 heures 30

en l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de NANTERRE séant 6 rue Pablo Neruda 92000 NANTERRE, salle ordinaire desdites audiences

ARTICLE 27 — MISE A PRIX

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

370.000 (trois cent soixante-dix mille) €uros
Avec FACULTE DE BAISSE du quart (277.500 €)
puis de la moitié (185.000 €uros)
en cas de désertion d'enchère

Déposé au Greffe du JEX de NANTERRE

Le 17 février 2022

par Maître Sophie JEAN, Avocat poursuivant, qui annexe ci-après :

- Le CNA du jugement ordonnant la vente par licitation,
- le PV descriptif dressé le 17 décembre 2021,
- le certificat Loi carrez et dossier des diagnostics techniques,
- un extrait du plan cadastral,
- un état hypothécaire,
- les statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE LA RESIDENCE DE VAUCRESSON.