

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées à l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

## **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

### **EN UN LOT :**

Dans un immeuble sis à VILLENEUVE LE ROI (94290) Avenue du Maréchal de Turenne et Voie Nouvelle - « COPROPRIETE ILOT C7»,

Au 42 avenue de Turenne :

- Bâtiment B, escalier B1, 4<sup>ème</sup> étage droite de l'ascenseur : un APPARTEMENT de 3 pièces principales avec balcon,
- Bâtiment aire de circulation D1, au sous-sol : un PARKING.

**Aux requêtes, poursuites et diligences de**  
**BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE « BNP PARIBAS PF »**  
Société Anonyme, au capital de 546 601 552 €  
Siège social : 1 Boulevard Haussmann 75009 Paris  
RC PARIS 542 097 902  
représentée par son Président domicilié audit siège

Ayant pour Avocat postulant  
Me Serge TACNET Avocat au Barreau du Val de Marne  
60 rue Jean JAURES 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE  
PC 150 Tél 01 47 06 94 22

Qui est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de Saisie Immobilière et leurs suites.

Ayant pour Avocat Plaidant  
La SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER  
**Maître Béatrice LEOPOLD-COUTURIER**  
Avocat au Barreau de PARIS  
PARIS 75009, 24 RUE GODOT DE MAUROY  
Tél. 01.47.66.59.89 Fax 01 47 63 35 00 Vestiaire R 0 29

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### EN VERTU

D'un Jugement rendu par le TGI BOBIGNY le 29/05/2018, signifié le 14/06/2018 et définitif.

**Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de Maître Philippe CAZENAVE, Huissier de Justice associé à FONTENAY SOUS BOIS (94), en date du 17 JUILLET 2019 fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :**

**- Monsieur BOUDCHAR Hakim**

Né le 22/01/1972 à TAZA (MAROC)

Demeurant : 42 Avenue du Maréchal de TURENNE 94290  
VILLENEUVE LE ROI

**D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte**, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié

**La somme totale de : 288 596.84 € arrêtée au 07/07/2018 :**

Se décomposant ainsi :

Somme PRINCIPALE DE	<u>278 149.75 €</u>
Outre Intérêts au taux de 2.22% depuis le 07/07/2017 jusqu'au 04/09/2019 sur 245 364.67 €	<u>5 447.09 €</u>
Et Intérêts capitalisés au taux de 2.22 % sur 250 811.76 € à partir du 05/09/2019 jusqu'au paiement définitif	
Article 700 CPC	1 000.00 €
Frais	4 000.00 €

Due en vertu du jugement TGI BOBIGNY du 29/05/2018

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 sera publié sur les registres du SPF de CRETEIL – 3<sup>ème</sup> Bureau 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 l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution (décret du 30/05/2012).

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au SPF de CRETEIL – 3<sup>ème</sup> Bureau le 25/07/2019 volume 2019 S n° 54.

L'assignation à comparaître au débiteur et créancier inscrit a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 21 NOVEMBRE 2019 à 9 H 30 (Salle A)**.

\* \* \* \*

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, et du procès-verbal de description de Me CAZENAVE, Huissier de Justice associé à FONTENAY SOUS BOIS (94) du 10/07/2019,

Dans un immeuble sis à VILLENEUVE LE ROI (94290) Avenue du Maréchal de Turenne et Voie Nouvelle - « COPROPRIETE ILOT C7»,

Cadastré section :

- AI n° 69 pour 48 a 61 ca

- AI n° 75 pour 29 a 67 ca

Soit 7 828 m2

Au 42 avenue de Turenne :

**LE LOT numéro QUARANTE SIX (46) :** de l'état descriptif de division à savoir : -----

Ce lot situé dans le bâtiment B, escalier B1, 4<sup>ème</sup> étage droite de l'ascenseur : un APPARTEMENT n° 7245, composé de : entrée, séjour avec balcon, cuisine, dégagement, 2 chambres, salle de bains, W.C..

Et les 71/10 000<sup>èmes</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LE LOT numéro CENT UN (101) :** de l'état descriptif de division à savoir : -----

Ce lot situé dans le Bâtiment aire de circulation D1, au sous-sol : un EMPLACEMENT de STATIONNEMENT n° 7947.

Et 3/10 000<sup>èmes</sup> de la propriété du sol et 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.

## **OBSERVATIONS**

### A- REGLEMENT DE COPROPRIETE

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de Copropriété-état descriptif de division reçu par Maître THERET, Notaire à PARIS le 27/10/2010 publié au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de CRETEIL le 02/12/2010 volume 2010 P n° 6006.

Modifié suivant acte reçu par Me THERET, Notaire à PARIS le 25/11/2011 publié au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de CRETEIL le 08/12/2011 volume 2011 P n° 6845 suivi d'une attestation rectificative publiée le 10/04/2012 volume 2012 P n° 1794.

Le règlement de Copropriété- état descriptif de division et son modificatif devront être observés par l'adjudicataire qui devront 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 de 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.

**Un exemplaire du règlement de Copropriété-état descriptif de division et modificatif sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.**

### B – BAUX – LOCATIONS

Etant précisé que la partie saisie a consenti un bail social SOLIBAIL à M. et Mme TRAORE DJOULLA le 01/02/2014 pour une durée de 3 ans au prix de 920 €/mois (400.90 € à la charge du locataire).

\* \* \* \*

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître Frédérique BRANDON, Notaire associé à PARIS, en date du 28/01/2011,

En la personne de M. BOUDCHAR, partie saisie.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à Monsieur BOUDCHAR Hakim, pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement, de :

- La Société dénommée « **SNC VILLENEUVE LE ROI CŒUR DE SEINE** », Société en Nom Collectif au capital de 1 000 €, dont le siège est à ROUBAIX (59100) 5 avenue Louis Pluquet, identifiée au SIREN sous le n° 498975507 – immatriculée au RCS ROUBAIX,

Selon acte reçu par Maître BRANDON, Notaire susnommé le 28/01/2011, publié au 3<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 23/03/2011 vol 2011 P n° 1857

Moyennant le prix principal, ferme et définitif de 248 400 €, payable de la façon suivante :

### PAIEMENT DE PARTIE DU PRIX

Compte tenu du stade d'avancement des travaux, la partie du prix exigible ce jour s'élève à 20 % du prix de vente ci-dessus déterminé, soit la somme de QUARANTE NEUF MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (49.680.00 €).

Laquelle somme l'ACQUEREUR a payée comptant au VENDEUR qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, savoir :

- à concurrence de SEPT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE DEUX EUROS (7 452.00 €) à l'instant même et hors la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, par imputation du dépôt de garantie versé lors de la réservation ; l'ACQUEREUR donne mandat irrévocable au détenteur de ce dépôt de virer cette somme au compte du vendeur,  
ci 7.452,00 €
- et à concurrence de QUARANTE DEUX MILLE DEUX CENT VINGT HUIT EUROS (42 228,00 €) aujourd'hui même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes,  
ci 42 228.00 €

SOIT ENSEMBLE : QUARANTE NEUF MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT EUROS (49.680,00 EUR): ci 49.680.00 €

### DONT QUITTANCE D'AUTANT

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux tel qu'il est indiqué ci-dessus.

## PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX

Quant au surplus., représentant 80 % du prix ci-dessus, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT DIX HUIT MILLE SEPT CENT VINGT EUROS (198.720.00 €), il est stipulé payable par fractions échelonnées, au fur et à mesure de l'avancement des travaux :

Stade d'avancement	%	%
	dû	cumulé
- Achèvement des fondations	15	35
- Achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	20	55
- Achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée	10	65
- Mise hors d'eau	5	70
- Mise hors d'air	10	80
- Cloisonnement achevé	5	85
- Carrelage achevé	5	90
- Achèvement de l'appartement	5	95
- Livraison de l'appartement	5	100

Tous versements pour être libératoires devront être effectués par chèque libellé à l'ordre **SOCFIM / SNC VILLENEUVE LE ROI CŒUR DE SEJUNE - compte 205 21 4848**, la « SOCIETE CENTRALE POUR LE FINACEMENT DE L'IMMOBILIER » étant l'établissement qui garantir l'achèvement, et adressés au **VENDEUR**.

Pour l'application des dispositions ci-dessus concernant le paiement du prix, l'avancement des travaux et l'achèvement des locaux, seront suffisamment justifiés au moyen d'attestations du Maître d'Œuvre chargé de surveiller les travaux.

### STIPULATIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DE PRIX PAYABLES A TERME

#### 1°)-Exigibilité

Le VENDEUR devra notifier par lettre simple à l'ACQUEREUR la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions devra être payée dans les dix (10) jours de la réception de la notification correspondante comme indiqué ci-dessus. Les fractions du prix stipulées à terme, ne produiront pas d'intérêt jusque-là.

L'avancement des travaux sera suffisamment justifié par une attestation du Maître d'Œuvre du chantier.

#### 2°) - Intérêts de retard - Indemnités

Toute somme formant partie du prix qui ne serait pas payée à son exacte échéance c'est à dire dans le délai de quinze jours susvisé, serait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible à compter de la date d'exigibilité, d'un intérêt de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du VENDEUR, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, au cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués à l'ACQUEREUR.

Au cas où le vendeur serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

Le VENDEUR se réserve, en outre, le droit de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

### **3°) - Mode et lieu de paiement**

Tous versements pour être libératoires devront être effectués par chèque libellé à l'ordre de la SOCFIM / SNC VILLENEUVE LE ROI CŒUR DE SEINE - compte 205 21 4848. et adresses au VENDEUR.

Il est bien précisé que le dernier versement du solde du prix devra être réglé par un chèque "de banque", lors de la livraison.

### **4°) - Indivisibilité**

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un d'eux, s'ils sont plusieurs, il existera pour le paiement de tout ce qui restera dû, une solidarité et une indivisibilité complète entre les héritiers et ayant droit qui seront, de plus, tenus des frais de signification.

### **5°) - Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance**

En outre, il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son exacte échéance d'une somme quelconque formant partie du prix de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit si bon semble au VENDEUR, un mois après un commandement de payer resté infructueux délivré au domicile élu par l'ACQUEREUR et indiquant l'intention du VENDEUR de se prévaloir de ladite clause. Par application de l'article 9 de la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967. l'ACQUEREUR pourra., pendant un délai d'un mois ci-dessus prévu, demander en justice l'octroi d'un délai supplémentaire conformément à l'article 1244-1 du Code Civil. Les effets de la clause de résolution de plein droit ci-dessus contenus seraient suspendus. Cette clause sera réputée n'avoir jamais joué si l'ACQUEREUR se libérait dans les conditions déterminées par le Juge.

### **6°) - Indemnité en cas de résolution**

En cas de résolution amiable ou judiciaire de la présente vente, pour quelque cause que ce soit, la partie à laquelle cette résolution serait imputable, sera redevable envers l'autre, d'une indemnité égale à 10% du prix.

Néanmoins, la partie à laquelle la résolution sera imputable, demeurera tenue de réparer le préjudice que l'autre aura effectivement subi, si cette dernière partie le demande.

## **PROMESSE DE CESSION D'ANTERIORITE AU PROFIT DES PRETEURS**

Le VENDEUR promet dès à présent de consentir à céder l'antériorité du rang de son privilège de vendeur ci-dessus réservé au profit des banques ou établissements financiers auxquels l'acquéreur ferait appel en vue du financement à due concurrence du prix de la présente acquisition.

Il s'engage en outre à ne pas exercer tant l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code Civil, que celle résultant de l'article 1184 du Code Civil., sans l'information préalable des banques ou établissements financiers prêteurs qui auraient débloqué une partie des prêts et bénéficieraient d'une garantie hypothécaire.

Ces promesses et engagements sont données sous les conditions suivantes :

- ▶ que l'acquéreur ait préalablement utilisé la totalité de son apport personnel au paiement des premières échéances du prix de vente.
- ▶ que le montant du prêt soit versé entre les mains du VENDEUR dans les termes et conditions stipulés pour le paiement du prix.
- ▶ que soit présenté par l'ACQUEREUR un ordre irrévocable donné par lui à la banque ou à l'établissement de crédit qui consent le prêt, d'avoir à régler les appels de fonds ultérieurs, directement et sans le concours de l'ACQUEREUR, ordre irrévocable accepté expressément par ladite banque ou ledit établissement de crédit, avec renonciation à élever toute exception de paiement pour le déblocage du prêt..
- ▶ qu'aucune autre inscription quelconque ne soit venue s'intercaler entre celle prise au profit du VENDEUR et celle prise au profit du prêteur, de manière que celle prise en vertu des présentes vienne effectivement au second rang derrière celle du prêteur.

▶ En conséquence, le VENDEUR donne d'ores et déjà, sous réserve du respect des conditions, ci-dessus, tous pouvoirs à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de :

▶ intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti à L'ACQUEREUR.

▶ céder, sous réserve des conditions ci-dessus exprimées, au profit du ou des établissements prêteurs, le rang hypothécaire du VENDEUR,

▶ consentir, sous les mêmes conditions, à ce que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque ou l'établissement financier soit colloque par préférence au VENDEUR pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires,

▶ consentir, sous les mêmes conditions, à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant l'immeuble soit versée dans les caisses de la banque ou rétablissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'acquéreur, et ce par préférence au VENDEUR,

▶ s'engager, sous les mêmes conditions, à ne pas user de Faction résolutoire sans l'accord de la banque ou l'établissement financier prêteur ayant accordé le ou les prêts à L'ACQUEREUR et débloqué une partie de ce prêt et bénéficierait d'une garantie hypothécaire.

▶ généralement, faire le nécessaire et signer tous les actes.

Etant précisé que BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE bénéficie d'une :

- hypothèque judiciaire provisoire en date du 15/09/2017 volume 2017 V n° 3079
- hypothèque judiciaire définitive en date du 03/09/2018 volume 2018 V n° 2897.

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.

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

## **CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> - 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**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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.

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

### **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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **ARTICLE 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, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

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

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

### **ARTICLE 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.

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 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, 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 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 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 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 du barreau de l'avocat postulant, 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 séquestrée 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 de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de 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 juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, 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 service de la publicité foncière 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.
- 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.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à rencontre 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**

Le séquestre ou 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 PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés 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 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<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 conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

**SOIXANTE SIX MILLE SIX CENT EUROS (66 600 €).**

Fait à CRETEIL le 19 SEPTEMBRE 2019.-----  
par Maître Serge TACNET  
Avocat poursuivant

Approuvé      Lignes                      mots rayés nuls et      renvois

**ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
**(BARREAU DE CRETEIL)**

Pour se conformer aux prescriptions de l'article R 322-10 du Code des Procédures Civiles d'exécution,  
le poursuivant annexe au cahier des conditions de vente :

- Etat hypothécaire certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie en original
  
- Le Procès verbal de description effectué par Me CAZENAVE Huissier en date du 10/07/2019 + relevé de superficies
  
- copie de l'assignation délivrée au débiteur en date du 18/09/2019

**CAHIER DES  
CONDITIONS DE VENTE  
DE SAISIE IMMOBILIERE**

\*\*\*\*

**Créancier poursuivant :  
BNP PARIBAS  
PERSONAL FINANCE**

**débiteur saisi :  
M. BOUDCHAR**

**Me Serge TACNET  
Avocat**

**Adresse des biens vendus :**

**Un APPARTEMENT de 3 PP avec balcon  
et un PARKING  
sis à VILLENEUVE LE ROI (94290)  
Avenue du Maréchal de Turenne et Voie Nouvelle  
« COPROPRIETE ILOT C7 »,  
Au 42 avenue de Turenne :  
(lots : 46-101)**

**Dépôt au Greffe :  
19/09/2019**

**Mise à prix :  
66 600 €**

**Audience d'orientation :  
JEUDI 21 NOVEMBRE 2019**

**Audience d'adjudication**