

# **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 SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) 13, 15, 17, 17 bis et 19 Avenue Villette et 57 Quai de la Pie ;

- 2 LES LOGIS DE LA PIE – au 2 avenue Villette :

- au 1<sup>er</sup> étage : un APPARTEMENT de 4 pièces principales avec loggia,
- une CAVE et un PARKING.

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

**BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE « BNP PARIBAS PF »**

Société Anonyme, au capital de 529 548 810 €

Siège social : 1 Boulevard Haussmann 75009 Paris

RCS PARIS 542 097 902

Représentée par son Président

**venant aux droits de la Société LASER, venant elle-même aux droits de la Société LASER COFINOGA, laquelle venait également aux droits de la Société SYGMA BANQUE et ce, aux termes une fusion intervenue entre la Société LASER COFINOGA, et la Société SYGMA BANQUE et d'une fusion intervenue le même jour entre la Société LASER, et la Société LASER COFINOGA et enfin d'une troisième fusion du même jour entre BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, la Société LASER**

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 75002, 8 RUE DE HANOVRE

Tél. 01.47.66.59.89 Fax 01 47 63 35 00

Vestiaire R 0 29

### **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

## EN VERTU

de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Frédéric DUMONT, Notaire associé à MONTREUIL (93) en date du 25/08/2008, contenant prêt par la Sté SYGMA BANQUE aux droits de qui se trouve aujourd'hui BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE d'un montant de 86 636 € à Mme Sylvie JOUAN et cautionnement solidaire et hypothécaire des époux JOUAN qui ont affecté hypothécairement les biens sis à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) 13, 15, 17, 17 bis et 19 Avenue Villette et 57 Quai de la Pie (lots : 64, 92, 206).

**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 28 AOUT 2018 fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :**

**1. Monsieur Louis René JOUAN**

Né le 18/08/1939 à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) de nationalité française  
Demeurant : 2 Les Logis de la Pie - 2 Avenue Villette (94100) SAINT-MAUR-DES-FOSSES

**2. Madame Annie Michèle Paule PECQUET épouse JOUAN**

Née le 17/04/1945 à AUXI-LE-CHÂTEAU (62390) de nationalité française  
Demeurant : 2 Les Logis de la Pie - 2 Avenue Villette (94100) SAINT-MAUR-DES-FOSSES

Mariés tous deux sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) le 27/07/1963.

**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 :**

**Au titre du prêt n° 50 007 601 - la somme totale de 79 007,80 € arrêtée au 06/11/2017**

**se décomposant ainsi :**

- Principal au 05/04/2017, date d'exigibilité anticipée € : **65 253,73 €**
- Intérêts contractuels au taux de 6.65 % au 06/11/2017 et accessoires :  
**13 754,07 €**

Outre intérêts moratoires au taux de 6.65 % courus depuis le 07/11/2017 jusqu'au paiement définitif

Due en vertu de l'acte notarié reçu par Me DUMONT en date du 25/08/2008

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 –1<sup>er</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 – 1<sup>er</sup> Bureau le 18/10/2018 volume 2018 S n° 55.

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 21 FEVRIER 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 23/10/2018,

Dans un immeuble sis à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) 13, 15, 17, 17 bis et 19 Avenue Villette et 57 Quai de la Pie  
Cadastrés section DK n<sup>os</sup> :

- 67 « lieudit 15 avenue Villette » pour 01 a 91 ca
- 68 « lieudit 59 quai de la Pie » pour 05 a 87 ca
- 69 « lieudit 57 bis quai de la Pie » pour 01 a 84 ca
- 70 « lieudit 13 avenue Villette » pour 05 a 87 ca
- 71 « lieudit 17 avenue Villette » pour 01 a 80 ca
- 72 « lieudit 17 bis avenue Villette » pour 88 ca
- 73 « lieudit 19 avenue Villette » pour 05 a 61 ca

- **2 LES LOGIS DE LA PIE – au 2 avenue Villette :**

**LE LOT numéro SOIXANTE QUATRE (64) :** de l'état descriptif de division à savoir : -----

-

La jouissance exclusive et particulière d'un APPARTEMENT situé au 1<sup>er</sup> étage portant le n° 33, composé d'une entrée, salle d'eau, W.C., 3 chambres, séjour, dégagement, débarras, loggia.

Et les cent cinquante-huit/dix millièmes (158/10 000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LE LOT numéro QUATRE VINGT DOUZE (92) :** de l'état descriptif de division à savoir : -----

-

La jouissance exclusive et particulière d'une CAVE portant le n° 13.

Et les quatre/dix millièmes (4/10 000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**LE LOT numéro DEUX CENT SIX (206) :** de l'état descriptif de division à savoir : -----

-

La jouissance exclusive et particulière d'un PARKING portant le n° 36.

Et les trois/dix millièmes (3/10000<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**

### **- REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de Copropriété-état descriptif de division reçu par Maître LEFEUVRE, Notaire à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100) le 12/04/1973, publié au 1<sup>er</sup> bureau du SPF de CRETEIL le 01/06/1973 volume 1034 n° 3.

Le règlement de Copropriété- état descriptif de division 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 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 sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.**

\* \* \* \*

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître Pierre LEFEUVRE, Notaire à SAINT MAUR DES FOSSES (94) en date du 24/05/1973,

En la personne de M. et Mme JOUAN, parties saisies.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à Monsieur Louis René JOUAN et à Mme Annie Michèle Paule PECQUET son épouse, pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement, de :

- **la SOCIETE IMMOBILIERE D'ECONOMIE MIXTE DE SAINT-MAUR-DES-FOSSES**, Société Anonyme au capital de 1 000 000 Francs soit 152 449,01 €, dont le siège est à SAINT MAUR DES FOSSES (94100) en l'Hôtel de Ville, immatriculée au RCS PARIS sous le n° 62 B 4340

Selon acte reçu par Maître LEFEUVRE, Notaire susnommé le 24/05/1973, publié au 1<sup>er</sup> bureau du SPF de CRETEIL le 25/06/1973 volume 1061 n° 8

Moyennant le prix principal de 119 590 Frs 18 231,38 €, payé de la façon suivante (tel que relaté dans l'acte de vente du 24/05/1973) :

### « Article 6

#### EXIGIBILITE DU PRIX

A- Partie payable comptant

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de SIX MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT NEUF FRANCS.

B- Partie payable à terme

Le surplus du prix, soit CENT TREIZE MILLE UN FRANCS -----  
----- est stipulé payable, savoir :

-Vingt deux mille francs le premier Juin Prochain ;

-Quatorze mille cinq cents francs le premier Juillet prochain

-Quarante et un mille cent quatre-vingt-seize francs le quinze septembre prochain

-Vingt neuf mille trois cent vingt-cinq francs le premier février prochain (1974)

et cinq mille neuf cent quatre vingt francs --- au jour où les locaux vendus seront mis à la disposition de "L'ACQUEREUR"

### Article 6

#### INCIDENCE DU PRET SPECIAL SUR L» EXIGIBILITE DU PRIX ET

#### LE MODE DE LIBERATION DE L'ACQUEREUR

I. PARTIE « DU PRIX PAYABLE COMPTANT»

A-Libération partielle par suite de substitution de débiteur

Le prêt spécial est actuellement réalisé à concurrence du pourcentage indiqué au paragraphe VII 2°) de l'exposé qui précède.

La part afférente au logement vendu dans les sommes ainsi prélevées s'élève, selon la proportion ci-dessus convenue, à Cinq mille cent soixante quinze francs

Cette somme est imputée sur la partie du prix stipulée payable comptant à l'article 5 paragraphe A.

En conséquence de la substitution de débiteur qui s'opère par le fait même de la signature de la présente vente à l'égard du Comptoir des Entrepreneurs et du Crédit Foncier de France, « L'ACQUEREUR » se trouve libéré à l'égard de "LA SOCIETE VENDERESSE" d'une fraction du prix égale à la part afférente au logement vendu dans les sommes prélevées à ce jour sur le prêt spécial.

#### B-Versement du surplus par l'acquéreur

La partie du prix stipulée payable comptant a été déterminée à l'article 5 paragraphe A, et la somme dont "L'ACQUEREUR" vient d'être libéré par la substitution légale de débiteur a été déterminée ci-dessus.

En conséquence, seul le surplus restant exigible comptant sera versé aujourd'hui même par « L'ACQUEREUR » comme il sera dit à l'article 7°

### II- PARTIE DU PRIX PAYABLE A TERME

#### A-Libération partielle par suite de substitution de débiteur

##### Sommes restant à provenir du prêt spécial - Part du logement vendu - Imputation.- Mandat.

Les sommes restant à provenir du prêt spécial représentent à ce jour, pour le logement vendu, une quote part du montant du prêt correspondant au logement vendu, tel que ce montant est déterminé au paragraphe VII 1°) de l'exposé et égale à la différence entre ce montant total et le pourcentage du prêt déjà réalisé, tel qu'il résulte du paragraphe VII 2°) de l'exposé qui précède,

Pour ce qui concerne cette fraction du prêt spécial non encore réalisée à ce jour, l'ACQUEREUR donne par le présent acte un mandat irrévocable à la Société venderesse pour demander la réalisation dudit prêt, pour signer tous billets au Comptoir des Entrepreneurs et pour toucher les fonds. Ce mandat est donné avec faculté de substituer.

Cette fraction restant à provenir du prêt spécial pour le logement vendu est imputée sur les sommes qui seront dues à "LA SOCIÉTÉ VENDERESSE" en raison des fractions du prix échelonnées en fonction de l'avancement des travaux (en ce comprises les sommes supplémentaires susceptibles de résulter de la révision des dites fractions du prix).

En conséquence de cette imputation, et à concurrence de son montant, "L'ACQUEREUR" sera libéré des fractions sus visées du prix à l'égard de "LA SOCIETE VENDERESSE" et à due concurrence au fur et à mesure de la réalisation de l'ouverture de crédit par le Comptoir des Entrepreneurs, somme suite a, la substitution légale de débiteur résultant des dispositions particulières du prêt spécial à la construction et résultant de la présente vente.

#### B- Montant des versements restant à effectuer par l'acquéreur

Les fractions du prix échelonnées en fonction de l'avancement des travaux ont été déterminées à l'article 5 paragraphe B ci-dessus.

"L'ACQUEREUR" restera devoir en argent, au titre des fractions susvisées du prix, une somme égale au montant de ces fractions échelonnées diminuée de la somme faisant l'objet de l'imputation ci-dessus convenue au A, du présent paragraphe II et devant provenir des réalisations futures du prêt spécial.

### III- DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOMMES CORRESPONDANT AU LOGEMENT VENDU DANS LA REALISATION DU PRET SPECIAL

Par suite de la substitution légale de débiteur tant pour les fractions déjà réalisées du prêt spécial et imputées sur la partie du prix payé comptant, que sur les fractions restant à réaliser et imputées sur la partie du prix payable à terme, lesdites fractions correspondant ensemble à la somme dont l'appartement vendu répond hypothécairement, "L'ACQUEREUR" s'oblige à rembourser en capital et intérêts la fraction du prêt spécial afférente au logement vendu.

Le prêt et l'hypothèque ayant été pré-divisés aux termes de l'acte de prêt lui-même et ne devant faire l'objet d'aucune division ultérieure, les clauses et conditions contenues dans les articles 3, 13 et 14 du cahier des charges sus-énoncé et concernant le report partiel d'exigibilité du prix et la division ultérieure du prêt et de l'hypothèque ne s'appliquent pas à la présente vente.

### IV PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX

Attendu les imputations ci-dessus, convenues pour les sommes déjà réalisées ou restant à réaliser sur le prêt spécial, celui-ci ne comporte aucune incidence à l'égard du solde du prix stipulé exigible lors de la mise du logement vendu à la disposition de "L'ACQUEREUR".

### Article 7

#### PAIEMENT DES SOMMES A VERSER COMPTANT

Après imputation sur les sommes stipulées exigibles comptant, de celles qui forment la part du logement vendu dans les réalisations du prêt déjà effectuées, "L'ACQUEREUR" reste devoir verser à "LA SOCIETE VENDERESSE" , comme il a été établi au II-B de l'article 6, la somme de mille quatre cent quatorze francs.

En vue de parfaire le paiement de ce qu'il reste devoir verser comptant, "L'ACQUEREUR", du consentement de "LA SOCIETE VENDERESSE» donne irrévocablement à l'établissement dénommé "BANQUE NATIONALE DE PARIS", Agence de Saint-Maur-des-Fossés, 21 rue de la Varenne à SAINT- MAUR-DES-FOSSES, l'ordre de verser à "LA SOCIETE VENDERESSE" par la comptabilité du notaire soussigné, la somme de mille quatre cent quatorze francs -----  
formant tout ou partie de celle actuellement déposée par ledit acquéreur chez ledit Etablissement à titre de dépôt de garantie en exécution du contrat préliminaire visé ci-dessus.



**Article 8**

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX STIPULEES  
PAYABLES A TERME**

1°) Révision du prix

La partie du prix ci-dessus stipulée payable à terme variera en fonction de l'index pondéré départemental sus-énoncé, l'index de base de la révision étant celui afférent au présent mois.

La révision s1 opérera pour chaque paiement en proportion des variations de l'index ci-dessus déterminé et afférent au mois au cours duquel ce paiement sera exigible.

Le montant de la révision sera payable sur demande de "LA SOCIETE VENDERESSE" aussitôt que l'index applicable à un paiement sera publié et les pénalités de retard ci-après stipulées à l'article 15 paragraphe 3°) du cahier des charges s'appliqueront dans les mêmes conditions.

En cas retard dans la publication, de l'index, la fraction de prix devenue exigible serait provisoirement liquidée en prenant pour base le dernier index publié.

Pour l'application de la présente clause, seuls seront pris en considération les termes d'exigibilité prévus à l'article 5t sans que l'on ait égard aux reports partiels d'exigibilité prévus à l'article 6. »

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.

# **CONDITIONS DE VENTE**

## **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 L 311-14 à L 334-1 et R 311-1 à R 334-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

### **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<sup>ème</sup> du CPCE, 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 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 fixée 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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA 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 de l'article 1289 et suivants du Code civil (devenu 1347).

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'Avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'Avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'Avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'Avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'Avocat de l'acquéreur par acte d'Avocat à Avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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 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, 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 :

**QUATRE VINGT SIX MILLE SIX CENT EUROS (86 600 €).**

Fait à CRETEIL le 20 DECEMBRE 2018.-----  
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 + fiche immeuble en copie
  
- Le Procès verbal de description effectué par Me CAZENAVE Huissier en date du 23/10/2018 + relevé de superficies
  
- copie de l'assignation délivrée aux débiteurs en date du 17/12/2018

**C A H I E R D E S**  
**C O N D I T I O N S D E V E N T E**  
**DE SAISIE IMMOBILIERE**

\*\*\*\*

**Créancier poursuivant :**  
**BNP PARIBAS**  
**PERSONAL FINANCE**  
**(SYGMA BANQUE)**

**débiteurs saisis :**  
**M. et Mme JOUAN**

**Me Serge TACNET**  
**Avocat**

**Adresse des biens vendus :**

**Un APPARTEMENT de 4 PP avec loggia,**  
**CAVE et PARKING**  
**sis à SAINT-MAUR-DES-FOSSES (94100)**  
**13, 15, 17, 17 bis et 19 Avenue Villette et 57 Quai de la Pie ;**  
**2 LES LOGIS DE LA PIE – au 2 avenue Villette :**  
**(lots : 64-92-206)**

**Dépôt au Greffe :**  
**20/12/2018**

**Mise à prix :**  
**86 600 €**

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

**Audience d'adjudication**