

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT :

Dans un ensemble immobilier sis à ASNIERES SUR SEINE (92600) ZAC SCHEURER-KESTNER ILOT C ; 1 à 5 rue Scheurer Kestner et 234 bis et 236 avenue du Mesnil ;

- Au 236 rue du Ménil :

- Bâtiment unique, aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un APPARTEMENT en DUPLEX de 2 pièces principales et 2 terrasses-jardin

- Bâtiment unique, escalier A1, au sous-sol : un PARKING couvert.

Aux requêtes, poursuites et diligences du

CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718 €, dont le siège social est à PARIS (75001) 19 rue des Capucines, identifiée sous le n° B 542 029 848 RCS PARIS, représenté par son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

AYANT POUR AVOCAT POSTULANT

Maître Séverine RICATEAU

Avocat postulant au Barreau des Hauts de Seine

26 Avenue de Paris 92320 CHATILLON

NAN 340

tél. : 01 46 12 02 90

Lequel 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 DUVAL-RAMADE, Notaire à BOULOGNE-BILLANCOURT (92) et par Me CHAPELAIN Notaire à PARIS (75016) avec la participation de Me THABEAUT, Notaire à PARIS (75008) en date du 13/01/2004 contenant vente et deux prêts :

- «PRET PTZ » n°8203730 de 21 342 € en principal ;
 - « PAS LIBERTE SYNCHRO NEUF» n°8203729 de 85 658 € en principal ;
- consentis par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Madame Laure DACHIR.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de Maître de FORCADE la ROQUETTE, Huissiers de Justice associés à SEVRES (92), en date du 08 FEVRIER 2017 fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :

- **Madame Laure Fazia DACHIR**, née le 04/03/1969 AIT BERDJAL OUADHIA (Algérie), de nationalité française, divorcée de Monsieur Mohand HAMLAT, demeurant : 236 rue du Menil 92600 ASNIERES SUR SEINE

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

Les sommes totales de :

I- Au titre du prêt «PRET PTZ » n° 8203730 - la somme totale de 21 789,21 € au 30/11/2016

se décomposant ainsi :

- Principal au 06/11/2016, date d'exigibilité anticipée majoré du solde débiteur de 447,21 € : **21 789,21 €**

Cotisations d'assurance à compter du 01/12/2016 **mémoire**

II- Au titre du prêt « PAS LIBERTE SYNCHRO NEUF » n° 8203729 - la somme totale de 106 189,61 € au 30/11/2016

se décomposant ainsi :

- Principal au 06/11/2016, date d'exigibilité anticipée majoré du solde débiteur de 37 549,95 € : **98 917,60 €**

- Indemnité d'exigibilité 7% : **6 924,23 €**

- Intérêts contractuels au taux de 4,50% du 06/11/2016 au 30/11/2016 et cotisations d'assurance : **347,78 €**

Outre intérêts conventionnels de retard au taux de 4,50% et cotisations d'assurance à compter du 01/12/2016

Due en vertu de l'acte notarié reçu par Me DUVAL-RAMADE du 13/01/2004

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 NANTERRE – 2^{ème} 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 NANTERRE – 2^{ème} Bureau, le 03/04/2017 volume 2017 S n° 16.

L'assignation à comparaître au débiteur et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 06 JUILLET 2017 à 14 H 30.**

* * * *

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé, et du procès-verbal de description de Me de FORCADE la ROQUETTE, Huissier de Justice associé à SEVRES (92) du 17/03/2017,

Dans un ensemble immobilier sis à ASNIERES SUR SEINE (92600) ZAC SCHEURER-KESTNER ILOT C ; 1 à 5 rue Scheurer Kestner et 234 bis et 236 avenue du Mesnil ;
Cadastré section F n°292 pour 0 ha 11 a 50 ca

- Au 236 rue du Ménil :

LE LOT numéro SIX (6) : de l'état descriptif de division à savoir : -----

Dans le bâtiment unique, aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage,
Sur les espaces verts « A », fond face par le hall et face à gauche par l'allée piétonne « A » avec accès par une allée piétonne extérieure privative, un APPARTEMENT en duplex type 2/3P, duplex 006, comprenant :

- au rez-de-chaussée : séjour-bureau avec escalier intérieur privatif d'accès au 1^{er} étage, cuisine, W.C. et deux terrasses-jardin de part et d'autre de l'allée piétonne privative ;
- au 1^{er} étage : dégagement, chambre avec placard et salle de bains.

Et les 103/5 000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT numéro QUARANTE CINQ (45) : de l'état descriptif de division à savoir : -----

Dans le bâtiment unique, escalier A1, au sous-sol, par l'escalier « A1 » et l'ascenseur : un EMPLACEMENT DE VOITURE couvert n° 10.

Et les 9/5 000^{èmes} 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 CHAPELAIN, Notaire à PARIS le 23/12/2003 publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de NANTERRE le 12/02/2004 volume 2004 P n° 978, suivi d'une attestation rectificative valant RPO du 09/03/2004 publié audit bureau le 12/03/2004 volume 2004P n° 1819.

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

B- SERVITUDES ADMINISTRATIVES DE LA Z.A.C. SCHEURER KESTNER

1°) Le terrain objet des présentes est concerné par les dispositions du règlement d'aménagement de la ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ dite "ZAC SCHEURER KESTNER", qui définit les règles applicables au titre du Plan d'Aménagement de la Z.A.C, notamment l'affectation des terrains, les modalités d'établissement de voirie publique, des réseaux divers, les différents types de zones, ainsi que les conditions d'occupation du sol, le mode juridique d'affectation de la propriété, les diverses servitudes publiques et les dispositions afférentes à l'aspect général des constructions.

2°) Le Cahier des Charges et Conditions Générales, et Conditions Particulières établi conformément aux dispositions de l'annexe IV du décret 55-216 du 03 février 1955, édicté plus précisément les obligations imposées aux différents constructeurs, il s'agit, en outre, du délai imparti pour l'exécution des constructions, des restrictions imposées à chaque constructeur, aux droits de vendre ou louer des servitudes de jouissance et d'occupation.

Que le poursuivant entend donner ces renseignements à titre de pure information.

* * * *

ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître Guy CHAPELAIN, Notaire à PARIS du 13/01/2004,

En la personne de Mme DACHIR, partie saisie.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à Madame Laure Fazia DACHIR, pour les avoir acquis en l'état futur d'achèvement, de :

- la Société dénommée « SCI ASNIERES MENIL KESTNER C », Société Civile de Construction Vente, au capital de 1 000 €, dont le siège social est à ROUBAIX (Nord) 5 Avenue Louis Pluquet, identifiée au SIREN sous le n° 441881174 – immatriculée au RCS ROUBAIX-TOURCOING,

Selon acte reçu par Maître CHAPELAIN, Notaire susnommé le 13/01/2004, publié au 2^{ème} bureau du SPF de NANTERRE le 13/02/2004 volume 2004P n° 1044, suivi d'une attestation rectificative du 17/03/2004 publiée audit bureau le 22/03/2004 volume 2004P n° 2062

Moyennant le prix principal, ferme et définitif et non révisable de 134 000 € T.T.C., payé comptant et quittancé audit acte.

MODALITES DE PAIEMENT

Conformément à l'article R 261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce prix sera exigible en fractions échelonnées, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, comme suit :

- à la réservation	3%
- à la signature de l'acte authentique de vente	27%
- à l'achèvement du plancher bas du 1 ^{er} étage	20%
- à la mise hors d'eau	20%
- aux cloisons posées.....	24%
- à la mise à disposition.....	6%
TOTAL	100 %

Etant ici formellement convenu entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR que pour l'exigibilité de chaque fraction du prix, tant celle payable aujourd'hui, que celles payables ultérieurement, l'état d'avancement des travaux sera suffisamment attesté par un certificat délivré par le Maître d'Œuvre d'exécution ou l'architecte desdits travaux.

DETERMINATION DE LA PARTIE^DU PRIX EXIGIBLE

Le VENDEUR déclare et L'ACQUEREUR reconnaît que les travaux se trouvent actuellement au stade suivant : OUVERTURE DE CHANTIER.

En conséquence, en fonction de l'échéancier ci-dessus, le prix est exigible aujourd'hui à concurrence de 30% du prix, soit la somme de QUARANTE MILLE DEUX CENTS EUROS (40.200,00 €).

APPLICATION DE LA LOI DU 13 JUILLET 1979 RELATIVE A L'INFORMATION ET A LA PROTECTION DES EMPRUNTEURS /articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation

L'ACQUEREUR déclare que le financement de l'opération immobilière, objet du présent acte, est et sera réalisé de la façon suivante:

Au moyen de fonds empruntés auprès de CREDIT FONCIER DE FRANCE pour lesquels l'offre de prêt telle que prévue par la loi ci-dessus a été remise à l'ACQUEREUR, préalablement aux présentes, à concurrence de CENT SEPT MILLE EUROS (107.000,00 €). Ce prêt est, au jour des présentes, obtenu et dûment constaté par acte authentique reçu par Maître DUVAL-RAMADE, notaire salariée en l'étude de Maître COLAS-LANGLOIS, concomitamment aux présentes.

ci 107.000,00 €

Au moyen de fonds propres à concurrence de VINGT SEPT MILLE EUROS (27.000,00 €)
ci 27.000,00 €

Soit ensemble la somme de CENT TRENTE QUATRE MILLE EUROS (134.000,00 €)
ci 134.000,00 €

Il reconnaît en outre avoir été informé par le Notaire Associé soussigné que s'il recourait néanmoins à d'autres prêts pour le financement de son prix d'acquisition, que ceux sus énoncés, il ne pourrait se prévaloir des dispositions des articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation.

En conséquence, il n'y a pas lieu de stipuler que la présente vente a lieu sous la condition suspensive de l'obtention de prêts, cette condition étant d'ores et déjà réalisée ainsi qu'il résulte des faits qui viennent d'être analysés ci-dessus.

PAIEMENT DE LA PARTIE DE PRIX EXIGIBLE

L'ACQUEREUR a payé la partie du prix exigible ce jour, et ci-dessus déterminée, comptant au VENDEUR qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance d'autant, sans réserve

• Dont quittance d'autant:

Ce paiement a eu lieu, savoir :

- à concurrence de la somme de QUATRE MILLE VINGT EUROS (4.020,00 €) dès avant ce jour et en dehors de la comptabilité du notaire associé soussigné, à titre de dépôt de garantie à un compte unique spécial ouvert sur les Livres du CREDIT FINANCIER LILLOIS, au nom des Dépôts de Garantie des réservataires de la SCI ASNIERES MENIL KESTNER C,

ci 4 020,00 €

L'ACQUEREUR donne par les présentes, ordre irrévocable à ladite BANQUE, de virer cette somme au compte du VENDEUR.

- à concurrence de la somme de VINGT DEUX MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT EUROS (22.980,00 €) à l'instant même hors la comptabilité du notaire associé soussigné directement au vendeur en un chèque émis directement à l'ordre du « CREDIT LYONNAIS - SCI ASNIERES MENIL KESTNERC»,

Ci 22.980,00 €

- à concurrence de la somme de TREIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (13.200,00 €) à l'instant même ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire associé soussigné.

Ci ; 13.200,00 €

- soit ensemble la somme de QUARANTE MILLE DEUX CENTS EUROS (40.200,00 €)
Ci 40.200,00 €

DÉCLARATION D'ORIGINE DES DENIERS - PRIVILÈGE

Pour se conformer à rengagement qu'ils ont pris envers la Société dénommée CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme à directoire et conseil, de surveillance au capital de 386;341.709 EUROS, dont le siège est à PARIS (75001) 19 rue des Capucines, identifiée au SIREN sous le numéro 542.029.848 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, aux termes d'un acte de prêt reçu par Maître COLAS LANGLOIS notaire à BOULOGNE BILLANCOURT, dès avant les présentes,

Mademoiselle Laure DACHIR déclare que la somme de TREIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (13.200,00 €) dont le paiement est ci-dessus constaté lui provient de deux prêts suivants :

ETABLISSEMENT PRETEUR

La Société dénommée CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 386.341.709 EUROS, dont le siège est à PARIS (75001) 19 rue des Capucines, identifiée au SIREN sous le numéro 542.029.848 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

moyennant 2 prêts ci-avant relatés d'une somme globale de 107 000 € consentis par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, créancier poursuivant la présente vente.

PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX

Quant au solde de prix, soit la somme de QUATRE-VINGT TREIZE MILLE HUIT CENTS EUROS (93.800,00 €), il est stipulé payable, ainsi que L'ACQUEREUR s'y oblige en fonction de (l'avancement des travaux, tel qu'il a été indiqué ci-dessus.

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^{ème} 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 AMIALE 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 l'article 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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^{er} 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^{er} 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 :

SOIXNATE MILLE EUROS (60 000 €).

Fait à NANTERRE le
par Maître Séverine RICATEAU
Avocat poursuivant

Approuvé Lignes mots rayés nuls et renvois

ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
(BARREAU DE NANTERRE)

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

- Le Procès verbal de description effectué par Me de FORCADE la ROQUETTE, Huissier en date du 17/03/2017 + relevé de superficie

- copie de l'assignation délivrée au débiteur en date du 02/06/2017

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

DE SAISIE IMMOBILIERE

**Créancier poursuivant :
CREDIT FONCIER
DE FRANCE**

**débiteur saisi :
Mme DACHIR**

**Me Séverine RICATEAU
Avocat**

Adresse des biens vendus :

**Un APPARTEMENT DUPLEX de 2PP avec 2 terrasses-jardin
et un PARKING COUVERT
sis à ASNIERES SUR SEINE (92600)
ZAC SCHEURER-KESTNER ILOT C ;
1 à 5 rue Scheurer Kestner et 234 bis et 236 avenue du Mesnil ;
- Au 236 rue du Ménil :
(lots : 6-45)**

Dépôt au Greffe :

**Mise à prix :
60 000 €**

**Audience d'orientation :
JEUDI 06 JUILLET 2017**

Audience d'adjudication