

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées à l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire 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 SUCY EN BRIE (94370) à l'angle de l'Allée Van Gogh et de la rue du Moulin d'Amboile ; Résidence « LES IRIS » :

- Au 1 Allée Van Gogh :

- 1<sup>er</sup> étage, escalier B, 2<sup>ème</sup> porte gauche : un APPARTEMENT de 2 pièces principales,

- Au rez-de-chaussée : un PARKING.

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

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

Société Anonyme, au capital de 546 601 552 € - RCS PARIS  
542 097 902

Siège social : 1 Boulevard Haussmann 75009 Paris

Représentée par son Président, domicilié au dit 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

Mail : [cabinet.tacnet@gmail.com](mailto:cabinet.tacnet@gmail.com)

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

Mail : [avocats@plcavocats.fr](mailto:avocats@plcavocats.fr)

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### EN VERTU

de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, Notaire associé à PANTIN (93) en date du 17/12/2010 contenant vente et prêt par BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE d'un montant en principal de 182 584 € à M. PALABRE Claude.

**Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de Maître Morgane LAINE, Huissier de Justice associé à VERSAILLES (78), en date du 19 DECEMBRE 2019 fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :**

- **Monsieur PALABRE Claude, Eugène, Yves**  
né le 01/08/1961 à QUIMPERLE (29) de nationalité française,  
époux de M. Gilles COUDERC avec lequel il s'est marié aux termes  
d'un contrat de mariage reçu le 19/03/2016 par Me CHONE, Notaire à  
SAINT-NICOLAS-DE-PORT (54) préalable à son union célébrée à la  
Mairie de VERSAILLES (78) le 16/04/2016,  
Demeurant : 115 rue René BAZIN 78370 PLAISIR

**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 : 158 034.29 € arrêtée au 13/11/2019 :**

<u>se décomposant en :</u>	
- Principal au 06/07/2019, date d'exigibilité anticipée	143 564.16 €
- Solde débiteur au 06/07/2019	3 219.96 €
- Intérêts au taux de 2.19 % l'an du 06/07/2019 au 13/11/2019	1 127.64 €
- Indemnité de 7%	10 049.49 €
- Cotisations d'assurance au 13/11/2019	73.04 €
Outre intérêts conventionnels de retard au taux de 2.19% et cotisations d'assurance à compter du 14/11/2019	mémoire

Due en vertu de l'acte notarié reçu par Me BOUTON-HUGUES

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 04/02/2020 volume 2020 S n° 13.

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 03 SEPTEMBRE 2020 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 20/02/2020,

Dans un immeuble sis à SUCY EN BRIE (94370) à l'angle de l'Allée Van Gogh et de la rue du Moulin d'Amboile, Résidence « LES IRIS »

Cadastré sections :

- AI n° 223 pour 02 a 43 ca
- AI n° 736 pour 00 a 44 ca
- AI n° 744 pour 04 a 34 ca
- AI n° 746 pour 01 a 96 ca
- AI n° 749 pour 41 a 60 ca
- AI n° 751 pour 03 a 01 ca
- AI n° 783 pour 01 a 09 ca
- AI n° 790 pour 00 a 06 ca

- Au 1 allée Van Gogh :

**LE LOT numéro VINGT HUIT (28) :** de l'état descriptif de division à savoir : -----

Au 1<sup>er</sup> étage, escalier B, 2<sup>ème</sup> porte gauche portant le n° B12: un APPARTEMENT de 2 pièces comprenant : entrée, séjour, coin cuisine et placard, chambre, salle d'eau, W.C.

Et les cent trente/dix millièmes (130/10 000<sup>èmes</sup>) des parties communes générales.

**LE LOT numéro QUINZE (15) :** de l'état descriptif de division à savoir :-

Au rez-de-chaussée : un EMPLACEMENT de STATIONNEMENT portant le n° 120.

Et les treize/dix millièmes (13/10 000<sup>èmes</sup>) des parties communes générales.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

## **OBSERVATIONS**

### **A- REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de Copropriété-état descriptif de division reçu par Maître BOUTON-HUGUES, Notaire à PANTIN (93) en date du 24/11/2010 publié au 3<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de CRETEIL le 07/01/2011 volume 2011 P n° 106, suivi d'une attestation rectificative de Maître BOUTON-HUGUES, Notaire susnommé en date du 31/03/2011 publié audit bureau le 29/04/2011 volume 2011 P n° 2502.

Le règlement de Copropriété- état descriptif de division devra être observés 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 et rectificatif sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.**

### **B – ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE – Cahier des Charges**

L'ensemble immobilier objet des présentes est inclus dans le périmètre de l'Association Syndicale Libre dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE LES MONROIS ».

Un cahier des charges a été établi par Me LACOURTE, Notaire à PARIS le 28/06/1967 publié le 05/08/1967 volume 13809 n° 1, suivi :

- D'un modificatif par acte du même notaire le 24/02/2003 publié le 27/05/2003 volume 2003 P n° 2525 (aux termes de cet acte il a également été constitué le Cahier des Charges de l'Ensemble Immobilier contenant diverses constitutions de servitudes) RPO le 26/03/2014 dépôt 2014 D 2700
- D'un acte complémentaire reçu du même notaire le 24/09/2003 publié le 27/10/2003 volume 2003 P n° 5505

### **C – CAHIER DES CONDITIONS GENERALES DES VENTES**

Un cahier des conditions générales des ventes a été établi suivant acte reçu par Me BOUTON-HUGUES, Notaire à PANTIN (93) le 24/11/2000 publié le 07/01/2011 volume 2011P n° 115 suivi d'une attestation rectificative du 31/03/2011 publiée le 29/04/2011 volume 2011 P n° 2503.

\* \* \* \*

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître Elisabeth BOUTON-HUGUES, Notaire à PANTIN (93) en date du 17/12/2010,

En la personne de M. PALABRE, partie saisie.

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

- **la Société dénommée « ICADE PROMOTION LOGEMENT »**, Société par Actions Simplifiées au capital de 78 710 168,83 € dont le siège est à PARIS 19<sup>ème</sup> (75019) 35 rue de la Gare, identifiée au SIREN sous le n° 784606576 – immatriculée au RCS PARIS,

Selon acte reçu par Maître BOUTON-HUGUES, Notaire susnommé le 17/12/2010, publié au 3<sup>ème</sup> Bureau du SPF de CRETEIL le 16/02/2011 volume 2011 P n° 1137 repris pour ordre le 14/06/2011 2011D6501.

Moyennant le prix principal ferme et définitif « acte en mains » et non révisable, prévu au contrat de réservation de 174 960 € T.T.C., payable :

### **MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

#### **A) PARTIES PAYABLE COMPTANT**

Compte tenu de l'état d'avancement des travaux, le prix est stipulé payable comptant à concurrence de TRENTE (30) pour cent soit :

- CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS (52 488,00 €)

Étant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par les dispositions de l'article R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cette somme est payée par **l'ACQUEREUR** au **VENDEUR** ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

Le **VENDEUR** donne quittance à **l'ACQUEREUR** de ce paiement.

**DONT QUITTANCE D'AUTANT**

#### **DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS - PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement de la partie de prix stipulée payable comptant en totalité au moyen du prêt qui vient de lui être consenti, à hauteur de CINQUANTE DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS (52 488,00 €).

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers, le PRETEUR se trouve investi sur les BIENS acquis du privilège prévu par les dispositions de l'article 2374 paragraphe 2 du Code Civil, sur le prix de la vente payé au moyen des deniers prêtés par le PRETEUR en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code Civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

L'inscription de privilège de prêteur de deniers sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour son montant total, faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie, c'est à dire jusqu'au 6 décembre 2043.

**B)- PARTIE PAYABLE A TERME**

Le surplus du prix, soit la somme de CENT VINGT DEUX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (122 472.00 €), sera payé au moyen du solde du prêt ci-dessus visé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échéancier ci-dessous prévu, le tout en conformité avec les dispositions des articles 1601-3 du Code Civil et R.261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation. Etant précisé que les pourcentages ci-après indiqués expriment une fraction du prix total de la présente vente.

- 5 % de CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (174 960,00 €), à l'ACHEVEMENT DES FONDATIONS, soit la somme de 8 748,00 €,  
Ci..... 8 748,00 €
- 20 % de CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (174 960,00 €), à l'ACHEVEMENT DU PLANCHER HAUT DU REZ-DE-CHAUSEE, soit la somme de 34 992,00€,  
Ci..... 34 992,00 €
- 15 % de CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (174 960,00 €), à LA MISE HORS D'EAU soit la somme de 26 244,00 €,  
ci ..... 26 244,00 €
- 15 % de CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (174 960,00 €), à l'ACHEVEMENT DES CLOISONS, soit la somme de 26 244,00 €,  
ci ..... 26 244,00 €
- 10 % de CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (174 960,00 €), à l'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE , soit la somme de 17 496,00 €,  
ci ..... 17 496,00 €
- 5 % de CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (174 960,00 €), à la LIVRAISON, soit la somme de 8 748,00 €,  
ci ..... 8 748,00 €

Le cumul des sommes énoncées aux A et B ci-dessus est égal au prix de la vente soit CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (174 960,00 €),

ci..... 174 960,00 €

**Observation étant ici faite que ce prix ne tient pas compte :**

- Des frais, droits et émoluments du présent acte,
- des frais et charges financières des emprunts qui seront contractés par l'ACQUEREUR,
- des travaux particuliers demandés par l'ACQUEREUR,

- des charges de copropriété de l'IMMEUBLE à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition.

Toutefois, si des travaux particuliers demandés par l'ACQUEREUR avaient pour effet de retarder cette mise à disposition, les frais de copropriété seraient dus à compter de la date à laquelle la livraison de la totalité de l'immeuble aurait été notifiée au syndic.

- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à la date de signature du contrat de réservation,

- de la quote-part des frais d'établissement du règlement de copropriété s'élevant à la somme de CENT UN EUROS ET CINQUANTE TROIS CENTIMES (101,53 €).

#### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLE A TERME**

Les modalités de paiement de la partie du prix payable à terme sont détaillées dans le CAHIER DES CHARGES.

#### **COMPTE FINANCIER CENTRALISATEUR**

Il est convenu dès à présent entre les parties ce qui suit :

- pour la partie payée comptant par la comptabilité du Notaire soussigné, mandat irrévocable est donné au Notaire soussigné afin d'en verser sans délai le montant sur le compte ouvert au nom du vendeur auprès de la SOCIETE GENERALE sous le numéro **30003 03010 00020174482** Clé RIB **93**.

- pour le solde du prix de vente : tout paiement à quelque titre que ce soit, en principal, intérêts et accessoires, devra être obligatoirement effectué par l'ACQUEREUR au moyen de versements au crédit du compte ouvert au nom du VENDEUR pour la présente opération auprès de l'établissement sus-désigné, ces versements devant être effectués sur appels de fonds du VENDEUR, par chèque créé à l'ordre dudit établissement et adressé directement à celui-ci.

#### **PRIVILEGE DE VENDEUR - RESERVE DE L'ACTION RESOLUTOIRE**

A la sûreté du paiement de toutes les sommes restant dues au VENDEUR et de tous intérêts et accessoires, les BIENS vendus demeureront affectés par privilège réservé par le VENDEUR indépendamment de l'action résolutoire, qu'il entend également se réserver.

Inscription de ce privilège de VENDEUR sera requise avec réserve de l'action résolutoire à la diligence du VENDEUR, et à son profit, contre l'ACQUEREUR, dans les deux mois de ce jour, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code Civil.

Le VENDEUR pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'ACQUEREUR, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise avec effet jusqu'au **30 Septembre 2013**.

Cependant, le VENDEUR renonce à exercer tant l'action résolutoire lui profitant prévue par l'article 1654 du Code Civil que la clause résolutoire stipulée au CAHIER DES CHARGES sans l'accord exprès du PRETEUR tant que demeureront les causes des prêts.

#### **AFFECTATION HYPOTHECAIRE COMPLEMENTAIRE AU PROFIT DU PRETEUR**

A la sûreté du remboursement de la somme de CENT TRENTE MILLE QUATRE VINGT SEIZE EUROS (130 096,00 €) en capital formant la fraction de prêt non utilisée pour le paiement de la partie du prix payable comptant ce jour, et du paiement de tous intérêts, frais et accessoires y afférents, ainsi que de l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes,

**L'ACQUEREUR** affecte et hypothèque, spécialement au profit du **PRETEUR** ce qui est accepté par son représentant, les biens immobiliers présentement acquis, sans aucune exception ni réserve.

L'affectation hypothécaire comprend :

- tous immeubles dont s'agit, notamment toutes constructions, mêmes si elles n'ont pas été spécialement indiquées dans la désignation qui précède,
- toutes dépendantes desdits immeubles, sans exception ni réserve et, en particulier, tous biens pouvant avoir le caractère d'immeubles par destination,
- toutes constructions nouvelles ou améliorations qui pourront être faites.

L'inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise jusqu'au 6 décembre 2043.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **- SUR LA MUTATION**

Assujettissement à la Taxe sur la valeur ajoutée

La présente vente en état futur d'achèvement est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, au taux actuel de 19,60%, en effet :

Le **VENDEUR** déclare :

- que le bâtiment dont dépendent les locaux vendus est actuellement en cours de construction,

En effet, le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble dont dépendent les locaux vendus est actuellement en cours de construction et qu'il sera affecté à l'habitation.

- que la présente mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement entre dans le champ d'application de l'article 257 du Code Général des Impôts, et se trouve par suite assujettie à la Taxe à la Valeur Ajoutée et exonérée des droits d'enregistrement.

Etant précisé qu'aux présentes, BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE créancière poursuivant la présente vente, a consenti un prêt d'une somme de 182 584 € à Monsieur PALABRE.

### **CONTRAT DE RESERVATION - NOTIFICATION**

#### **A)- CONTRAT DE RESERVATION**

La présente vente a été précédée d'un contrat de réservation, conforme aux dispositions des articles L.261-15 et R.261-25 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, établi par acte sous-seings privés en date du 16 septembre 2010.

A ce titre, PACQUEREUR n'a versé aucun dépôt de garantie.

Conformément aux dispositions l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le VENDEUR a notifié le contrat préliminaire à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le 6 octobre 2010.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été en mesure d'exercer la faculté de rétractation prévue par les dispositions de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il déclare ne pas s'être rétracté.

9<sup>ème</sup> rôle

C.P.

**B)- NOTIFICATION DE L'ARTICLE R 261-30 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Conformément à l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation, le VENDEUR a notifié le projet du présent acte à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 25 novembre 2010.

A cette notification étaient jointes en copie :

- la copie de l'état-descriptif de division et du règlement de copropriété, . . .
- la copie du CAHIER DES CHARGES,
- la copie de la notice descriptive,
- la copie des plans cotés, - la copie des attestations d'assurance « DOMMAGES-OUVRAGES » et « RESPONSABILITE CIVILE ».
- la copie de la Garantie financière d'Achèvement délivrée par la SOCIETE GENERALE

L'avis de réception de la notification porte la date du 29 novembre 2010.

Cette notification ayant été faite depuis moins d'un mois à l'ACQUEREUR, ce dernier renonce par la signature de l'acte ce jour, au droit de se prévaloir du délai d'un mois prévu par les dispositions de l'article R 261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est expressément convenu entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR que les seuls plans et notice auxquels il pourra être fait référence, concernant la présente vente, sont ceux visés au présent acte, tout plan ou notice ayant pu être remis antérieurement à l'ACQUEREUR étant considéré comme nul et non avenu.

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 Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients 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 Judiciaire 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 :

**QUARANTE HUIT MILLE TROIS CENT EUROS (48 300 €).**

Fait à CRETEIL le 09 JUILLET 2020.-----

par Maître Serge TACNET

Avocat poursuivant

Approuvé      Lignes                      mots rayés nuls et      renvois

**ANNEXES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
**(BARREAU DU VAL DE MARNE)**

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 20/02/2020 + relevé de superficies
  
- copie de l'assignation délivrée au débiteur en date du 06/07/2020

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## DE SAISIE IMMOBILIERE

\*\*\*\*

**Créancier poursuivant :**  
**BNP PARIBAS**  
**PERSONAL FINANCE**

**débiteur saisi :**  
**M. PALABRE**

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

**Adresse des biens vendus :**

**Un APPARTEMENT de 2 PP et un PARKING**  
**sis à SUCY EN BRIE (94370)**  
**à l'angle de l'Allée Van Gogh et de la rue du Moulin d'Amboile ;**  
**Résidence « LES IRIS »**  
**- Au 1 Allée Van Gogh :**  
**(lots : 28-15)**

**Dépôt au Greffe :**  
**09/07/2020**                      **p**

**Mise à prix :**  
**48 300 €**

**Audience d'orientation :**  
**JEUDI 03 SEPTEMBRE 2020**

**Audience d'adjudication**