

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 VILLEJUIF (94) « VILLA DES COQUETTES » 16 et 18 rue René Thibert et 27, 31 à 35 rue des Coquettes, Allée Nikii De Saint Phalle et Passage Lénine – « ZAC DES GUIPONS »

- Au 8 allée Louise Bourgeois :

- au 2^{ème} étage du Bâtiment 4, face gauche ascenseur : un APPARTEMENT de 2 pièces principales avec balcon,
- au sous-sol du Bâtiment SS : un PARKING.

Aux requêtes, poursuites et diligences du

CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme, à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 1 331 400 718 €, RCS PARIS 542 029 848, ayant son siège à PARIS (75001) 19 rue des Capucines, représentée par son Président domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat postulant

Me Serge TACNET Avocat au Barreau du Val de Marne

60 rue Jean JAURES 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

PC 150 Tél 01 47 06 94 22

Mail : 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

24 rue GODOT DE MAUROY 75009 PARIS

Tél. 01.47.66.59.89 Fax 01 47 63 35 00

Vestiaire R 0 29

Mail : avocats@plcavocats.fr

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître MONTRE, Notaire associé à PANTIN (93) en date du 28/12/2012 contenant vente et prêt d'un montant en principal de 215 600 € à M. BENHAMMOU.

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 15 FEVRIER 2021 fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :

- Monsieur Farid BENHAMMOU

Né le 24/02/1976 à PARIS 13^{ème}, de nationalité française, époux de Mme Rama FARAH, marié à VITRY SUR SEINE (94) le 14/02/2020 sans contrat de mariage

Demeurant : 31 rue CARPEAUX 94400 VITRY 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

La somme totale de : 268 147.97 € arrêtée au 30/11/2020 :

Se décomposant ainsi

- Principal au 05/11/2020 date d'exigibilité anticipée majoré du solde débiteur 249 873.60 €
 - Intérêts au taux de 4.15 % l'an au 30/11/2020 720.12 €
 - Assurance 63.10 €
 - Indemnité de 7 % 17 491.15 €
- Outre intérêts moratoires au taux de 4.15 % ainsi que les cotisations d'assurance depuis le 01/12/2020

Due en vertu de l'acte notarié reçu par Me MONTRE en date du 28/12/2012

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 – 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 CRETEIL – 2^{ème} Bureau le 29/03/2021 volume 2020 S n° 22.

L'assignation à comparaître au débiteur et créancier inscrit a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 1^{er} JUILLET 2021 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 14/04/2021,

Dans un immeuble sis à VILLEJUIF (94) « VILLA DES COQUETTES » 16 et
18 rue René Thibert et 27, 31 à 35 rue des Coquettes, Allée Nikii De Saint
Phalle et Passage Lénine – « ZAC DES GUIPONS »
Cadastrés section C n^{os} : 186-278-280 pour 29 a 81 ca

- Au 8 allée Louise Bourgeois

LE LOT numéro TROIS CENT TREIZE (313) : de l'état descriptif

de division à savoir : -----

Au 2^{ème} étage du Bâtiment 4, accès par l'escalier D1 et l'ascenseur D, porte
D25 (face gauche ascenseur) dans le dégagement commun D : un
APPARTEMENT de 2 pièces comprenant : entrée, séjour, cuisine ouverte,
une chambre, salle de bains avec W.C., balcon.

Et les 83/10 000^{èmes} des parties communes et charges générales.

Et les 276/10 000^{èmes} des parties communes particulières.

X

LE LOT numéro QUATRE CENT CINQUANTE SEPT (457) :

de l'état descriptif de division à savoir : -----

Un GARAGE au sous-sol du Bâtiment SS, accès par les escaliers B2, C2,
D2 et les ascenseurs B, C, D emplacement de voiture n° 57.

Et les 7/10 000^{èmes} des parties communes et charges 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 MONTRE, Notaire à PANTIN (93) en date du 09/11/2012 publié au 2^{ème} Bureau du SPF de CRETEIL le 04/12/2012 volume 2012 P n° 9398.

Le règlement de Copropriété- état descriptif de division devra être observé par l'adjudicataire qui devront au surplus se conformer à la loi du 10 JUILLET 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

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

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

B – BAUX – LOCATIONS

Etant précisé que la partie saisie a consenti un bail meublé le 30/09/2020 à Mme BEN REJEB, pour une durée de 6 mois à compter du 15/10/2020 au prix de 1 150 €/mois (C.C.) et un avenant du 09/04/2021 pour une durée de 3 mois à compter du 15/04/2021.

* * * *

ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître MONTRE, Notaire à PANTIN (93) en date du 28/12/2012,

En la personne de M. BENHAMMOU, partie saisie.

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

- la Société dénommée « **SNC VILLEJUIF RUE DES COQUETTES** », Société en Nom Collectif au capital de 1 000 €, dont le siège est à ISSY LES MOULINEAUX (92130) 167 Quai de la Bataille de Stalingrad, identifiée au SIREN sous le n° 753824333, immatriculée au RCS de NANTERRE,

Selon acte reçu par Maître MONTRE, Notaire susnommé le 28/12/2012, publié au 2^{ème} Bureau du SPF CRETEIL le 28/01/2013 volume 2013P n° 946

Moyennant le prix principal, ferme et définitif « ACTE EN MAINS » et non révisable de 242 752.12 € T.T.C., payé de la façon suivante :

FINANCEMENT DU PRIX

Application des dispositions des articles L.312-1 et suivants du code de la Consommation (Loi du 13 juillet 1979).

L'ACQUEREUR déclare financer le prix de la présente acquisition au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT FONCIER DE FRANCE, ci-dessus dénommé le PRETEUR, d'un montant de DEUX CENT CINQUANTE ET UN MILLE SIX CENTS EUROS (251.600,00 EUR), assorti d'une garantie hypothécaire dont les caractéristiques seront ci-après plus amplement relatées,

Ainsi qu'il résulte d'une offre de prêt prévue par les dispositions de l'article L.312-7 et suivants du Code de la Consommation établie le 21 juin 2012, reçue par l'ACQUEREUR le 27 Juin 2012 et acceptée le 10 Juillet 2012.

Il est précisé à l'ACQUEREUR que le PRETEUR devra lui remettre l'échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

L'ACQUEREUR déclare en outre ne pas vouloir financer la présente acquisition au moyen d'un prêt autre que ceux ci-avant relatés.

Il reconnaît expressément avoir été averti par le Notaire soussigné que, pour le cas où, contrairement à cette déclaration, il viendrait néanmoins à solliciter un autre prêt, il ne pourrait alors pas se prévaloir du bénéfice de l'article L.312-16 du Code de la Consommation.

Par suite le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt.

RECONNAISSANCE D'ECRITURE ET DE SIGNATURE

Un exemplaire de cette offre de prêt, comprenant les conditions particulières, les conditions générales, le tableau prévisionnel d'amortissement et le bulletin d'adhésion à l'assurance décès-invalidité, est demeuré ci-annexé après mention. Cette offre fait obligatoirement partie intégrante du présent acte.

En cas d'adhésion au contrat d'assurance groupe, un exemplaire de la notice relative aux conditions de ce contrat d'assurance, approuvé par les parties, demeurera annexé aux présentes, dont il fait également obligatoirement partie intégrante.

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît formellement :

1°/ avoir pris connaissance de l'offre de prêt contenant les conditions particulières et générales du présent prêt et s'engage vis à vis du PRETEUR à en exécuter les conditions ;

2°/ que les signatures et paraphe qu'il y a apposés, ainsi que les mots manuscrits qui précèdent ces signatures et paraphe, émanent de lui-même.

En raison des caractères authentiques ainsi conférés audit acte, sa teneur en sera reproduite dans la copie exécutoire du présent acte.

Sans qu'il y ait novation dans la convention de prêt déjà définie dans l'offre.

PAIEMENT DU PRIX

A) PARTIE 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 :

- SOIXANTE-DOUZE MILLE HUIT CENT VINGT-CINQ EUROS ET SOIXANTE- QUATRE CENTIMES (72.825,64 EUR)

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

B) PARTIE PAYABLE A TERME

Le surplus du prix, soit la somme de CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENT VINGT-SIX EUROS ET QUARANTE-HUIT CENTIMES (169.926,48 EUR), 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 DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET DOUZE CENTIMES (242.752,12 EUR), à l'ACHEVEMENT DES FONDATIONS, soit la somme de 12.137,61 €, ci 12.137,61 €

- 10 % de DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET DOUZE CENTIMES (242.752,12 EUR), à l'ACHEVEMENT DU PLANCHER BAS DU SOUS-SOL, soit la somme de 24.275,21 €, ci 24.275,21 €

- 15 % de DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET DOUZE CENTIMES (242.752,12 EUR), à l'ACHEVEMENT DU PLANCHER BAS DU REZ-DE-CHAUSSEE, soit la somme de 36.412,82 €, ci 36.412,82 €

- 10 % de DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET DOUZE CENTIMES (242.752,12 EUR), à la MISE HORS D'EAU DE L'IMMEUBLE, soit la somme de 24.275,21 €, ci 24.275,21 €

- 10 % de DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET DOUZE CENTIMES (242.752,12 EUR), au DEBUT DES CLOISONS, soit la somme de 24.275,21 €, ci 24.275,21 €

- 10 % de DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET DOUZE CENTIMES (242.752,12 EUR), au DEBUT DES CARRELAGES, soit la somme de 24.275,21 €, ci 24.275,21 €

- 5 % de DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET DOUZE CENTIMES (242.752,12 EUR), à l'ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE, soit la somme de 12.137,61 €, ci 12.137,61 €

- 5 % de DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET DOUZE CENTIMES (242.752,12 EUR), à la REMISE DES CLES, soit la somme de 12.137,61 €, ci 12.137,61 €

Le cumul des sommes énoncées aux A et B ci-dessus est égal au prix de la vente soit DEUX CENT QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET DOUZE CENTIMES (242.752,12 EUR), ci 242.752,12 €

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

- 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 SOIXANTE-SIX'EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (66,60 EUR).

Etant précisé qu'aux présentes, le CREDIT FONCIER DE FRANCE créancier poursuivant la présente vente, a consenti un prêt (relaté au 2^{ème} rôle du présent cahier des conditions de vente) d'une somme globale de 215 600 €.

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^{er} - 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^{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.
- 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 revêtue 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^{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 conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

CENT DOUZE MILLE EUROS (112 000 €).

Fait à CRETEIL le 1^{er} JUIN 2021.-----
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

- Le Procès verbal de description effectué par Me CAZENAVE Huissier en date du 14/04/2021 + relevé de superficies

- copie de l'assignation délivrée au débiteur en date du 27/05/2021

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE DE SAISIE IMMOBILIERE

Créancier poursuivant :
**CREDIT FONCIER
DE FRANCE**

débiteur saisi :
M. BENHAMMOU

**Me Serge TACNET
Avocat**

Adresse des biens vendus :

**Un APPARTEMENT de 2PP avec balcon et PARKING
sis à VILLEJUIF (94) « VILLA DES COQUETTES »
16 et 18 rue René Thibert et 27, 31 à 35 rue des Coquettes,
Allée Nikii De Saint Phalle et Passage Lénine – « ZAC DES GUIPONS »
Au 8 allée Louise Bourgeois :
(lots : 313-457)**

Dépôt au Greffe :
01/06/2021

Mise à prix :
112 000 €

Audience d'orientation :
JEUDI 1^{er} JUILLET 2021

Audience d'adjudication