

# **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 CHEVILLY LA RUE (94550) 194/196 Avenue de Stalingrad - Résidence de tourisme,

- Au 196 Avenue de Stalingrad :

- au 3<sup>ème</sup> étage porte n° 314 : un STUDIO.

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

**La Société INTRUM DEBT FINANCE AG, SA**, société de droit suisse, ayant son siège social Industriestrasse 213C, CH-6300 ZUG, Suisse, immatriculée au Registre de Commerce des Sociétés de Zug, Suisse sous le n° 100.023.266 (CH 020.3.020.910 – 7) agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège,

Venant aux droits du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, SA au capital de 1 331 400 718.80 € siège sis : 182 avenue de France 75013 PARIS

RCS 542 029 848 et ce, par suite d'une cession de créance en date du 06/07/2018.

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

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](mailto:avocats@plcavocats.fr)

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### EN VERTU

de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu le 28/06/2011 par Maître POISSON, Notaire à PARIS contenant vente et prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE d'un montant en principal de 119782 € dénommé POSSIBLIMO à Monsieur HOULLEMARE Philippe.

**Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de Maître Fabien BROUSSAS, Huissier de Justice associé à GEX (01), en date du fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :**

- **Monsieur Philippe Denis HOULLEMARE**  
Né le 10/01/1973 à ANNEMASSE (74), célibataire,  
Demeurant : 390 rue du Château 01170 VESANCY

**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 : 140 732.48 € au 20/10/2021 :**

Se décomposant ainsi

- Capital restant dû au 05/06/2017, date d'exigibilité anticipée majoré du solde débiteur d'échéances impayées 120 456.32 €
- solde des intérêts au taux de 4.50 % l'an et accessoires compte tenu des versements effectués depuis le 05/06/2017 (12 042.57€) et d'une - indemnité de 7 % 8 431.94 € 19 318.78 €
- Frais de procédure 957.38 €
- Outre les intérêts au taux de 4.50 % l'an depuis le 09/09/2021 mémoire

Due en vertu de l'acte notarié reçu par Me POISSON en date du 28/06/2011

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 CRETEIL 2 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 le 14/12/2021 volume 2021 S n° 172.

L'assignation à comparaître au débiteur a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 10 MARS 2022 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 15/12/2021,

Dans un immeuble sis à CHEVILLY LA RUE (94550) 194/196 Avenue de Stalingrad - Résidence de tourisme,  
Cadastrés section K n° 664 pour 13 a 07 ca et K n° 540 pour 07 a 87 ca et  
actuellement cadastré K n° 668 suite au PV de cadastre du 31/01/2014 publié le  
03/02/2014 volume 2014 P n° 1063.

- Au 196 Avenue de Stalingrad :

**LE LOT numéro CENT QUARANTE SIX (146) :** de l'état descriptif  
de division à savoir : -----  
Au 3<sup>ème</sup> étage porte n° 314 : un STUDIO composé d'une entrée, salle d'eau,  
une pièce avec coin cuisine.  
Et les 56/9 973<sup>èmes</sup> de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

## **OBSERVATIONS**

### **- REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de Copropriété-état descriptif de division reçu par Maître POISSON, Notaire à PARIS en date du 22/09/2010 publié au SPF CRETEIL 2 le 26/10/2010 volume 2010 P n° 8176.

Modifié par acte reçu par Maître POISSON, Notaire à PARIS en date du 06/12/2012 publié au 2<sup>ème</sup> bureau du SPF de CRETEIL le 12/12/2012 volume 2012P n° 9634, suivi d'une attestation rectificative du même Notaire en date du 21/12/2012, publiée audit bureau le 09/01/2013 volume 2013 P n° 239.

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

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

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

### **B – BAUX – LOCATIONS**

*S'agissant d'une résidence de tourisme :*

#### **CONDITIONS RELATIVES AU BAIL A CONSENTIR**

A/ Bail consenti par l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'oblige à donner à bail à titre commercial à effet du jour de la remise des clés, les locaux par lui présentement acquis pour une durée minimale de NEUF (9) ANNEES consécutives précédées d'une période intercalaire, au gestionnaire unique de la résidence, la société SAS VILLAGE CENTER GESTION, dont le siège social est à SETE (34200), Espace Don Quichotte - 547 Quai des Moulins- BP 80123.

Ce bail devra impérativement prévoir la fourniture par le locataire à ses sous locataires des services prévus par l'article 261-D-4b du Code général des impôts conformément aux dispositions de l'Instruction du 11 avril 1991.

Le PRENEUR exercera dans ce local l'activité d'exploitation para hôtelière, consistant en la sous-location meublée des biens pour des périodes de temps déterminées, avec fourniture de différents services ou prestations para hôteliers à sa clientèle, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° b) et c) du Code général des impôts.

Ce bail résultera d'un acte sous seing privé qui sera régularisé en suite des présentes, directement entre la société de location sélectionnée par le VENDEUR hors le concours et sans la participation du notaire soussigné.

L'ACQUEREUR déclare avoir eu parfaite connaissance, dès avant ce jour, dudit bail commercial pour en avoir reçu un projet en même temps que le projet des présentes ; ce bail permettant à l'acquéreur d'obtenir du TRESOR PUBLIC, le remboursement de la TVA comprise dans le prix ci-dessus indiqué.

L'acquéreur déclare avoir eu parfaite connaissance de ce bail, pour l'avoir signé unilatéralement lors de la signature de son contrat de réservation.

La société VILLAGE CENTER GESTION, gestionnaire, le régularisera au vu de l'attestation de signature de l'acte authentique de vente objet des présentes et une copie portant signature des deux parties (BAILLEUR ET PRENEUR) sera adressée à l'ACQUEREUR par les soins du VENDEUR.

La prise d'effet du bail est fixée à la date de livraison des biens immobiliers, toutes réserves levées, étant entendu que les sommes dues auront été intégralement acquittées. A défaut, la prise d'effet sera reportée et ne prendra effet que le 1er jour du mois suivant complet paiement du solde du prix. Le PRENEUR se réservant alors le droit d'exploiter l'immeuble en lieu et place du BAILLEUR tant que celui -ci n'aura pas versé le solde du prix.

Pendant toute la durée du bail, l'acquéreur ne pourra entreposer de meubles ou objets mobiliers personnels tant dans les parties privatives que dans les parties communes de l'ensemble.

En vertu de ce bail, LE PRENEUR bénéficiera d'un droit de renouvellement qui ne peut être refusé sauf à supporter le coût d'une éventuelle indemnité d'éviction.

Le notaire soussigné attire l'attention de l'acquéreur sur le fait que le bail qu'il doit consentir au gestionnaire de la résidence est un bail commercial pour lequel le locataire bénéficie d'un droit au renouvellement qui ne peut être refusé par le bailleur (l'acquéreur), sauf à supporter le coût d'une éventuelle indemnité d'éviction ainsi que stipulé aux articles L.312-1 à L.312-4 du code du tourisme ci- après visés.

Etant précisé : que le poursuivant entend annexer au présent cahier des conditions de vente, le BAIL du 28/07/2011 entre M. HOULLEMARE et la Société VILLAGE CENTER GESTION pour une durée de 9 ans pour un loyer annuel T.T.C. de 3 987 € portant sur la RESIDENCE LE FONTAINEBLEAU.

\* \* \* \*

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître Denis POISSON, Notaire associé à PARIS, en date du 28/06/2011,

En la personne de M. HOULLEMARE, partie saisie.

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

- **La Société dénommée « SARL PEGLION »,** Société à Responsabilité Limitée au capital de 7 622.45 € dont le siège est à SETE (34200) 547 Quai des Moulins, Espace Don Quichotte, identifiée au SIREN sous le n° 418361366 et immatriculée au RCS de MONTPELLIER

Selon acte reçu par Maître POISSON, Notaire susnommé le 28/06/2011, publié au 2<sup>ème</sup> Bureau du SPF CRETEIL le 26/07/2011 volume 2011 P n° 6614

Moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, de 113 022 € T.T.C., s'appliquant :

- au prix hors taxe de : QUATRE-VINGT QUATORZE MILLE CINQ CENTS EUROS (94.500 €),
- à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 19,60 %, de : DIX HUIT MILLE CINQ CENT VINGT DEUX EUROS (18.522,00 €).

Ledit prix, correspondant, savoir :

1/ à la valeur des biens et droits immobiliers, soit la somme de CENT NEUF MILLE QUATRE CENT TRENTE QUATRE EUROS (109.434,00 €) TTC,

Soit un prix hors taxes de QUATRE-VINGT ONZE MILLE CINQ CENTS EUROS (91.500,00 €),

Et une taxe sur la Valeur Ajoutée de DIX SEPT MILLE NEUF CENT TRENTE QUATRE EUROS (17.934,00 €)

2/ et à la valeur des biens mobiliers, soit la somme de TROIS MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT HUIT EUROS (3.588,00 €) TTC,

Soit un prix hors taxes de TROIS MILLE EUROS (3.000,00 €),

Et une taxe sur la Valeur Ajoutée de CINQ CENT QUATRE-VINGT HUIT EUROS (588,00 €)

### PAIEMENT DU PRIX

#### ~~L~~ - PARTIE PAYABLE COMPTANT

Compte tenu de l'état d'avancement des travaux (PLANCHER BAS GARAGE), la partie du prix exigible à ce jour, s'élève à SOIXANTE CINQ (65) % du prix de vente, soit la somme, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse, de SOIXANTE TREIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE QUATRE EUROS ET TRENTE CENTIMES (73.464,30 €)

Etant fait observer et garanti par le VENDEUR que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article 19 du décret numéro 67-1166 du 22 décembre 1967.

Laquelle somme est payée par l'ACQUEREUR ou son représentant ès nom, ce jour par la comptabilité du Notaire soussigné.

Le VENDEUR reconnaît ce versement et en donne bonne et valable quittance d'autant à l'ACQUEREUR.

#### DONT QUITTANCE D'AUTANT

Il est précisé que la partie du prix de vente ci-dessus quittancée ayant été payée pas la comptabilité du notaire soussigné sera versée par le soin du notaire soussigné au crédit du compte ouvert à la banque **CREDIT AGRICOLE CORPORATE & INVESTIRENT BANK n°31489 00010 00248423596 47**

OBSERVATION ETANT ICI FAITE QUE CE PRIX NE COMPREND PAS :

- Les frais et émoluments du présent acte, y compris les frais de publicité foncière
- Les frais et charges financières des emprunts qui seront contractés par l'ACQUEREUR
- Des travaux particuliers demandés par l'ACQUEREUR
- Le 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
- La quote-part des frais d'établissement des états descriptifs de division et des règlements de copropriété, quote-part des frais d'établissement des tantièmes de copropriété selon facture CEAU MAMRMU et du dépôt de pièces s'élevant à la somme de SOIXANTE DIX EUROS (70 €).

Lesquelles sommes sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR en sus du prix ci-dessus.

#### II- PARTIE PAYABLE A TERME

Le surplus du prix, soit la somme de TRENTE NEUF MILLE CINQ CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET SOIXANTE DIX CENTIMES (39.557,70 € sera payée au fur et mesure de l'avancement des travaux suivant l'échéancier ci-dessous prévu, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Etant ici précisé que les pourcentages ci-après indiqués expriment une fraction du prix total de la présente vente.

STADE D'AVANCEMENT	% du prix TTC	Total cumulé des appels de fonds (%)	Montant de la tranche
Mise hors d'eau	5%	70 %	5651,10 EUR
Menuiseries extérieures posées	20%	90%	22604,40 EUR
Achèvement des travaux	5%	95%	5651,10 EUR
Remise des clés	5%	100 %	5651,10 EUR

Etant précisé qu'aux présentes, le CREDIT FONCIER DE FRANCE a consenti un prêt d'une somme de 119 782 € à M. HOULLEMARE.

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 :

**TRENTE CINQ MILLE EUROS (35 000 €).**

Fait à CRETEIL le 03 FEVRIER 2022.-----  
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 15/12/2021 + relevé de superficies
  
- bail commercial signé le 28/07/2011 entre M. HOULLEMARE et « VILLAGE CENTER GESTION »
  
- copie de l'assignation délivrée au débiteur en date du 31/01/2022



**C A H I E R D E S**  
**C O N D I T I O N S D E V E N T E**  
**D E S A I S I E I M M O B I L I E R E**

\*\*\*\*

**Créancier poursuivant :**  
**Sté INTRUM DEBT FINANCE AG**  
**(CREDIT FONCIER DE FRANCE)**

**débiteur saisi :**  
**M. HOULLEMARE**

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

**Adresse des biens vendus :**

**Un STUDIO**  
**sis à CHEVILLY LA RUE (94550)**  
**194/196 Avenue de Stalingrad - Résidence de tourisme,**  
**- Au 196 Avenue de Stalingrad :**  
**(lot 146)**

**Dépôt au Greffe :**  
**03/02/2022**

**Mise à prix :**  
**35 000 €**

**Audience d'orientation :**  
**JEUDI 10 MARS 2022**

**Audience d'adjudication**