

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 VILLENEUVE LE ROI (94290) Avenue du Maréchal de Turenne et Voie Nouvelle - dénommé « COPROPRIETE ILOT C7 »

- Au 42 avenue du Maréchal de Turenne :
 - dans le Bâtiment C, escalier C, au 1^{er} étage : un APPARTEMENT de 3 pièces principales avec balcon,
 - dans le bâtiment, aire de circulation D2, au sous-sol : un PARKING.

Aux requêtes, poursuites et diligences du
CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 1 331 400 718.80 €, RCS PARIS 542 029 848, ayant son siège à PARIS (75013) 182 Avenue de France, représentée par son Président domicilié audit siège

Ayant pour Avocat postulant
SELARL MAKOSSO ORHON FERNANDES-BENCHETRIT
Par le ministère de Maître Harry ORHON
Avocat au Barreau du VAL DE MARNE
15 Boulevard de Strasbourg 94130 NOGENT SUR MARNE
Toque : PC 31 - Téléphone : 01 49 77 10 04
Mail : harry.orhon@avocat.fr

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 le 23/08/2013, par Maître REBERAT, Notaire à PARIS (75016) contenant vente en VEFA et 2 prêts en principal de 81 444.00 € à taux 0% et de 165 356.00 € (PAS LIBERTE) consentis par le CREDIT FONCIER DE FRANCE à Monsieur DELRIC et à Madame KASONGO.

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 10 JUIN 2024, fait signifier commandement valant saisie immobilière, à :

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié

Les sommes totales (au titre des 2 prêts) de :

I- 64 628.91 € arrêtée au 09/04/2024 au titre du prêt à taux 0% « n°6752573 » :

Se décomposant ainsi

- Capital restant dû au 10/03/2024	59 046.90 €
- Solde débiteur au 10/03/2024	5 582.01 €

II-141 166.28 € arrêtée au 09/04/2024 au titre du prêt PAS LIBERTE « n°6752574 » :

Se décomposant ainsi

- Capital restant dû au 10/03/2024	121 968.66 €
- Solde débiteur au 10/03/2024	9 539.68 €
- Indemnité de 7 %	9 205.58 €
- Intérêts au taux de 2.90% l'an au 09/04/2024	317.81€
- Cotisation d'assurance	134.55 €
- Outre les intérêts au taux de 2.90 % l'an et cotisations d'assurance (134.55 €/mois) à compter du 11/03/2024 jusqu'au paiement complet	
	mémoire

Dues en vertu de l'acte notarié reçu par Me REBERAT en date du 23/08/2013

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.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au SPF du VAL DE MARNE le 18/07/2024 volume 2024 S n° 155

L'assignation à comparaître aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 21 NOVEMBRE 2024 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) en date du 09/07/2024,

Dans un immeuble sis à **VILLENEUVE LE ROI (94290) Avenue du Maréchal de Turenne et Voie Nouvelle - dénommé « COPROPRIETE ILOT C7 »**

Cadastré section AI n^{os} :

- 69 pour une contenance de 48 a et 61 ca
- 75 pour une contenance de 29 a et 67 ca

- **Au 42 avenue du Maréchal de Turenne :**

LE LOT numéro DEUX CENT QUATRE VINGT (280) : de l'état descriptif de division à savoir : -----

Bâtiment C, escalier C, au 1^{er} étage : un APPARTEMENT composé d'un séjour avec coin cuisine, deux chambres dont une avec placard, salle de bain, W.C., dégagement et balcon.

Et les 68/10 000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT numéro CENT TRENTÉ SIX (136) : de l'état descriptif de division à savoir : -----

Dans le bâtiment, aire de circulation D2, au sous-sol : un EMPLACEMENT de STATIONNEMENT n° 7971.

Et les 3/10 000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

OBSERVATIONS

A- REGLEMENT DE COPROPRIETE

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de Copropriété-état descriptif de division reçu par Maître THERRET, Notaire à PARIS en date du 27/10/2010 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL le 02/12/2010 volume 2010P n° 6006.

Modifié par acte de Maître THERRET, Notaire susnommé en date du 25/11/2011 publié le 08/12/2011 volume 2011P n° 6845 suivi d'une attestation rectificative publiée le 10/04/2012 publié 2012P n° 1794.

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

* * * *

B – AFUL - EXTENSION

Ledit ensemble immobilier est dans le périmètre de l'Association Foncière Urbaine Libre dénommée :

- « AFUL VILLENEUVE LE ROI CŒUR DE SEINE »,

Les statuts ont été dressés aux termes d'un acte reçu par Maître THERRET, Notaire associé à PARIS le 03/12/2008, publiés au 3^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL 09/02/2009 volume 2009 P n ° 579.

ASSOCIATION FONCIERF. URBAINE LIBRE – EXTENSION

L'ensemble immobilier est situé dans le périmètre de l'Association Foncière Urbaine Libre dénommée "AFUL VILLENEUVE LE ROI CŒUR DE SEINE".

Aux termes d'un acte reçu par Maître THERET, notaire associé susnommé, le 03 décembre 2008, le VENDEUR a établi les statuts d'une Association Foncière Urbaine Libre dénommée "AFUL VILLENEUVE LE ROI CŒUR DE SEINE", ayant pour objet la propriété et la gestion des divers éléments d'équipements communs à différents ensembles immobiliers dont dépend le bien objet des présentes.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de CRETEIL, le 09 février 2009 volume 2009 n° 579.

Extensions du Périmètre de l'Association :

1)° Ledit acte été suivi d'un acte reçu par le même notaire le 18 août 2009 contenant extension du périmètre de l'AFUL aux terrains d'assiette du « PERMIS DE CONSTRUIRE B ». Ledit acte a été publié au Journal officiel et 3^{ème} Bureau des hypothèques de CRETEIL, le 11 septembre 2009, volume 2009 P n° 3404 suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale publiée le 08 octobre 2009 volume 2009D n° 7654.

Cet acte contient également la mise à jour de la répartition des voix ci des charges entre les membres pour tenir compte de cette extension.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître THERET, notaire susnommé le 15 décembre 2009, le périmètre de l'AFUL a fait l'objet d'une nouvelle extension aux parcelles cadastrées section AI n^{os} 66, 67 (lot C5) et 74 (lot C6). Cet acte contient la mise à jour de la répartition des voix et des charges entre ses membres pour tenir compte de cette extension.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de CRETEIL le 1^{er} février 2010 reprise pour ordre le 31 mars 2010 volume 2010 P n°464.

3°) Aux termes d'un acte reçu par Maître THERET, notaire susnommé le 22 juillet 2010, le périmètre de l'AFUL a fait l'objet d'une nouvelle extension à la parcelle cadastrée Section AI n° 70 (lot C8). Cet acte contient la mise à jour de la répartition des voix et des charges entre ses membres, pour tenir compte de cette extension.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de CRETEIL le 11 août 2010 volume 2010 P n° 3865.

4°) Aux termes d'un acte reçu par Maître THERET, notaire susnommé, le 27 octobre 2010 préalablement aux présentes, le périmètre de l'AFUL a fait l'objet d'une nouvelle extension aux parcelles cadastrées Section AI n^{os} 69 et 75 (lot C7) dont dépendent les biens objet des présentes. Cet acte contient la mise à jour de la répartition des voix et charges entre ses membres, pour tenir compte de cette extension.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au troisième bureau des hypothèques de CRETEIL le 02 décembre 2010 volume 2010 P n° 6005.

Le bien objet des présentes est situé dans le périmètre de cette Association Foncière Urbaine Libre. Par le seul fait de la présente acquisition, l'ACQUEREUR sera membre de plein droit de cette Association Foncière Urbaine Libre.

En conséquence, la collectivité des copropriétaires, constituée en un syndicat représenté par son syndic, fera partie de l'Association Foncière Urbaine Libre visée ci-dessus et l'ACQUEREUR sera tenu de contribuer aux dépenses de ladite association dans les conditions, sur les bases et selon les modalités précisées par les statuts et par le règlement de copropriété.

Un exemplaire de ces actes sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'Origine de propriété est extraite de l'acte reçu par Maître REBERAT, Notaire à PARIS (75016) en date du 23/08/2013,

En la personne de M. _____, parties saisies.

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente, appartiennent à Monsieur _____, pour les avoir acquis avant leur mariage, à concurrence de 50 % chacun, et en l'état futur d'achèvement, de :

- la Société dénommée « **SNC VILLENEUVE LE ROI CŒUR DE SEINE** », Société en Nom Collectif au capital de 1 000 €, dont le siège est à ROUBAIX (59100) 5 avenue Louis Pluquet, identifiée au SIREN sous le n° 498975507 et immatriculée au RCS DE ROUBAIX.

Selon acte reçu par Maître REBERAT, Notaire susnommé le 23/08/2013, publié au SPF de CRETEIL 3 le 10/09/2013 (9404P03) volume 2013P n° 4174

Moyennant le prix principal, ferme et définitif de 246 800 € T.T.C., payé de la façon suivante :

PAIEMENT DE PARTIE DU PRIX

Compte tenu du stade d'avancement des travaux, la partie du prix exigible ce jour s'élève à 90 % du prix de vente ci-dessus déterminé, soit la somme de 222.120 €.

Laquelle somme l'ACQUEREUR a payée comptant au VENDEUR qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, savoir :

- aujourd'hui même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, ci 222 120 €.

Dont quittance d'autant

Etant observé que cette somme n'est pas supérieure au montant maximal fixé par l'article R261-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, en fonction de l'état actuel d'avancement des travaux tel qu'il est indiqué ci-dessus.

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS-PRIVILEGE

L'ACQUEREUR déclare effectuer ce paiement, savoir :

- A concurrence de 222.120 € au moyen des 2 prêts ci-avant relatés d'une somme globale de 122 623 €, consentis par le CREDIT FOCNIER DE FRANCE, créancier poursuivant la présente vente.
- A concurrence du surplus au moyen de fonds propres.

PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX

Quant au surplus, représentant les 10% du prix ci-dessus, soit la somme de 24 680 €, il est stipulé payable par fractions échelonnées, au fur et à mesure de l'avancement des travaux :

STADE D'AVANCEMENT	% dû	% cumulé
- achèvement de l'appartement	5	95
- livraison de l'appartement	5	100

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 - 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 SUBSTITUTION 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'ACQUEUREUR

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 AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable 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.

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

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° 2004632 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 :

QUATRE VINGT QUATORZE MILLE EUROS (94 000 €).

Fait à CRETEIL le 19 septembre 2024.-----

par Maître Harry ORHON de la SELARL MAKOSSO ORHON FERNANDES-BENCHETRIT

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 09/07/2024+ relevé de superficies

- copie de l'assignation délivrée aux débiteurs en date du 17/09/2024

C A H I E R D E S C O N D I T I O N S D E V E N T E

DE SAISIE IMMOBILIERE

**Créancier poursuivant :
CREDIT FONCIER
DE FRANCE**

**débiteurs saisis :
M.**

**Me Harry ORHON
Avocat**

Adresse des biens vendus :

**Un APPARTEMENT de 3 PP avec balcon et un PARKING
sis à VILLENEUVE LE ROI (94290) Avenue du Maréchal de Turenne et
Voie Nouvelle - dénommé « COPROPRIETE ILOT C7 »
Au 42 avenue du Maréchal de Turenne :
(lots : 280-136)**

**Dépôt au Greffe :
19/09/2024**

**Mise à prix :
94 000 €**

**Audience d'orientation :
JEUDI 21 NOVEMBRE 2024**

Audience d'adjudication