

**COPIE**

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT

A SEVRAN (Seine Saint Denis) 48 route d'Aulnay, un pavillon d'habitation de 4 pièces principales et droit de jouissance privative d'une cour.

**Aux requêtes, poursuites et diligences du CREDIT LYONNAIS, SA** au capital de 2 037 713 591 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro B 954 509 741, dont le siège social est à LYON (Rhône) 18 rue de la République et le siège central à VILLEJUIF (Val de Marne) 20 avenue de Paris, agissant poursuites et diligences de son Directeur Général.

Ayant pour avocat Maître Ingrid FOY, Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 13 mail Centre-Ville à ROSNY SOUS BOIS (Seine Saint Denis).

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

**EN VERTU** de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu le 25 février 2008 par Maître DUMONT, Notaire à MONTREUIL, contenant prêt par le CREDIT LYONNAIS au profit de Monsieur et Madame GRATIA d'un montant de 247 000 € en principal, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 25 avril 2008 volume 2008 V numéro 1753.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP SAFAR - STEVENS, Huissiers de Justice à MELUN, en date du 16 juillet 2018, fait signifier commandement à :

1°/- **Monsieur François Louis Jean Marie GRATIA**, né le 2 mai 1958 à CLINCHAMPS-SUR-ORNE (Calvados), de nationalité française, Dessinateur industriel, époux de Madame Georgette TOHOOU, demeurant 76 avenue du Grand Morin à LESIGNY (Seine et Marne).

2°/- **Madame Georgette TOHOOU**, née le 11 mars 1961 à N'KONGSAMBA (Cameroun), de nationalité camerounaise, Ingénieur informatique, épouse de Monsieur François GRATIA, demeurant 76 avenue du Grand Morin à LESIGNY (Seine et Marne).

Observation étant ici faite que la copie dudit commandement a été remise à Madame Georgette TOHOOU épouse GRATIA.

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** 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 de **TROIS CENT VINGT HUIT MILLE NEUF CENT SOIXANTE NEUF EUROS SOIXANTE CINQ CENTS (328 969,65 €)**, conformément au décompte ci-après et provisoirement arrêté au 19 juin 2018, le taux des intérêts moratoires courant à compter du 19 juin 2018 étant de 5,05%.

**SAFAR - STEVENS**  
 Société d'Huissiers de Justice  
 20 boulevard Gambetta - CS 70261  
 77002 MELUN CEDEX  
 Tel : 01 64 52 01 71 - Fax : 01 60 60 16 80  
 Email : safar-stevens@huissier-justice.fr

**DECOMPTE DE CREANCE**

**Référence Dossier**      **Affaire n°** : 201200923 - GRATIA      **Prêt n°** : 201200923P01  
**Client**      **Référence** : 3000200621000061908P 33  
                  **Gestionnaire** : LE CREDIT LYONNAIS - PARIS  
**Emprunteur**      **Nom** : GRATIA      **Prénom** : FRANCOIS  
                  **Nom marital** :

En devise : EUR  
 Décompte de créance au 19/06/2018

	Date valeur	Montant	Principal	Interêts	Accessoires
Ech échues imp part du 15/5/2012	15/05/2012	1.087,53	1.087,53	0,00	0,00
<b>REPORT</b>	15/05/2012		1.087,53	0,00	0,00
Intérêt 5,05 % sur 1.087,53 du 15/05/2012 au 14/07/2012 soit 61 jours	14/07/2012		0,00	9,18	0,00
Ech échues imp du 15/6/12 au 15/7/12	15/07/2012	345,80	345,80	0,00	0,00
<b>REPORT</b>	15/07/2012		1.433,33	9,18	0,00
Intérêt 5,05 % sur 1.433,33 du 15/07/2012 au 14/01/2013 soit 184 jours	14/01/2013		0,00	36,49	0,00
Ech échues imp du 15/8/12 au 15/1/13	15/01/2013	9.744,24	9.744,24	0,00	0,00
Pénl éch imp du 15/8/12 au 15/1/13	15/01/2013	3.336,81	0,00	0,00	3.336,81
<b>REPORT</b>	15/01/2013		11.177,57	45,67	3.336,81
Intérêt 5,05 % sur 11.177,57 du 15/01/2013 au 14/02/2013 soit 31 jours	14/02/2013		0,00	47,94	0,00
Echéance echue impayée	15/02/2013	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00
Majoration d'échéance	15/02/2013	554,85	0,00	0,00	554,85
<b>REPORT</b>	15/02/2013		12.801,61	93,61	3.891,66
Intérêt 5,05 % sur 12.801,61 du 15/02/2013 au 14/03/2013 soit 28 jours	14/03/2013		0,00	49,59	0,00
Echéance echue impayée	15/03/2013	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00
Majoration d'échéance	15/03/2013	553,56	0,00	0,00	553,56
<b>REPORT</b>	15/03/2013		14.425,65	143,20	4.445,22
Intérêt 5,05 % sur 14.425,65 du 15/03/2013 au 14/04/2013 soit 31 jours	14/04/2013		0,00	61,87	0,00
Echéance echue impayée	15/04/2013	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00
Majoration d'échéance	15/04/2013	552,26	0,00	0,00	552,26
<b>REPORT</b>	15/04/2013		16.049,69	205,07	4.997,48
Intérêt 5,05 % sur 16.049,69 du 15/04/2013 au 14/05/2013 soit 30 jours	14/05/2013		0,00	66,62	0,00
Echéance echue impayée	15/05/2013	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00

201200923P01

1

**SAFAR - STEVENS**  
 Société d'Huissiers de Justice  
 20 boulevard Gambetta - CS 70251  
 77002 MELUN CEDEX  
 Tel : 01 64 52 01 71 - Fax : 01 60 58 16 30  
 Email : safar-stevens@huissier-justice.fr

Majoration d'échéance	15/05/2013	550,96	0,00	0,00	550,96
<b>REPORT</b>	15/05/2013		17.673,73	271,69	5.548,44
Intérêt 5,05 % sur 17.673,73 du 15/05/2013 au 14/06/2013 soit 31 jours	14/06/2013		0,00	75,80	0,00
Echéance échue impayée	15/06/2013	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00
Majoration d'échéance	15/06/2013	549,65	0,00	0,00	549,65
<b>REPORT</b>	15/06/2013		19.297,77	347,49	6.098,09
Intérêt 5,05 % sur 19.297,77 du 15/06/2013 au 14/07/2013 soit 30 jours	14/07/2013		0,00	80,10	0,00
Echéance échue impayée	15/07/2013	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00
Majoration d'échéance	15/07/2013	548,33	0,00	0,00	548,33
<b>REPORT</b>	15/07/2013		20.921,81	427,59	6.646,42
Intérêt 5,05 % sur 20.921,81 du 15/07/2013 au 14/08/2013 soit 31 jours	14/08/2013		0,00	89,73	0,00
Echéance échue impayée	15/08/2013	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00
Majoration d'échéance	15/08/2013	547,01	0,00	0,00	547,01
<b>REPORT</b>	15/08/2013		22.545,85	517,32	7.193,43
Intérêt 5,05 % sur 22.545,85 du 15/08/2013 au 14/09/2013 soit 31 jours	14/09/2013		0,00	96,70	0,00
Echéance échue impayée	15/09/2013	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00
Majoration d'échéance	15/09/2013	545,69	0,00	0,00	545,69
<b>REPORT</b>	15/09/2013		24.169,89	614,02	7.739,12
Intérêt 5,05 % sur 24.169,89 du 15/09/2013 au 14/10/2013 soit 30 jours	14/10/2013		0,00	100,32	0,00
Echéance échue impayée	15/10/2013	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00
Majoration d'échéance	15/10/2013	544,36	0,00	0,00	544,36
<b>REPORT</b>	15/10/2013		25.793,93	714,34	8.283,48
Intérêt 5,05 % sur 25.793,93 du 15/10/2013 au 14/11/2013 soit 31 jours	14/11/2013		0,00	110,63	0,00
Echéance échue impayée	15/11/2013	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00
Majoration d'échéance	15/11/2013	543,02	0,00	0,00	543,02
<b>REPORT</b>	15/11/2013		27.417,97	824,97	8.826,50
Intérêt 5,05 % sur 27.417,97 du 15/11/2013 au 14/12/2013 soit 30 jours	14/12/2013		0,00	113,80	0,00
Echéance échue impayée	15/12/2013	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00
Majoration d'échéance	15/12/2013	541,68	0,00	0,00	541,68
<b>REPORT</b>	15/12/2013		29.042,01	938,77	9.368,18
Intérêt 5,05 % sur 29.042,01 du 15/12/2013 au 14/01/2014 soit 31 jours	14/01/2014		0,00	124,56	0,00
Echéance échue impayée	15/01/2014	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00
Majoration d'échéance	15/01/2014	540,33	0,00	0,00	540,33
<b>REPORT</b>	15/01/2014		30.666,05	1.063,33	9.908,51
Intérêt 5,05 % sur 30.666,05 du 15/01/2014 au 14/02/2014 soit 31 jours	14/02/2014		0,00	131,53	0,00
Echéance échue impayée	15/02/2014	1.624,04	1.624,04	0,00	0,00

201200923P01

2

Majoration d'échéance	15/02/2014	538,97	0,00	0,00	538,97
Capital restant dû au 15/02/2014	15/02/2014	215.587,81	215.587,81	0,00	0,00
Indemnité d'exigibilité de 7%	15/02/2014	15.091,14	0,00	0,00	15.091,14
REPORT	15/02/2014		247.877,90	1.194,86	25.538,62
Intérêt 5,05 % sur 247.877,90	18/06/2018		0,00	54.358,27	0,00
du 15/02/2014 au 18/06/2018 soit 1585 jours					
REPORT			247.877,90	55.553,13	25.538,62
<b>TOTAL</b>		<b>328.969,65</b>			

Certifié sincère et conforme

Paris le 19/06/2018

Signature

**SAFAR - STEVENS**  
 Société d'Huissiers de Justice  
 20 boulevard Gambetta - CS 70261  
 77002 MELUN CEDEX  
 Tél. : 01 64 52 01 71 - Fax : 01 60 68 16 80  
 Email : safar-stevens@huissier-justice.fr

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et notamment des frais judiciaires et de ceux d'exécution.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 3 le 10 septembre 2018 volume 2018 S numéro 112.

Par exploit de  
Huissier de Justice à  
en date du  
le **CREDIT LYONNAIS** a donné assignation à **Monsieur et Madame GRATIA** d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation  
du  
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY.

#### DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à SEVRAN (Seine Saint Denis)  
48 route d'Aulnay,

Cadastré Section AD numéro 106 pour une contenance de 5a 40ca

Comprenant :

- un local commercial en façade à droite avec jardin
- une maison d'habitation en façade à gauche avec cour
- une maison d'habitation à l'arrière avec jardin
- un passage commun avec WC commun.

#### DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO UN (1) de l'état descriptif de division, savoir :

Un pavillon d'habitation élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée divisé en trois pièces, cuisine, coin douche, couvert en tuiles, eau électricité, égout, accès par le passage commun.  
Et les 290/1 000èmes des parties communes générales.

A l'acte acquisitif du 25 février 2008, il a été mentionné que depuis l'établissement du règlement de copropriété d'origine, lesdits lieux ont été aménagés suivant permis de construire délivré le 21 avril 1989 par Monsieur Le Maire de SEVRAN sous le numéro 93 071 89 D 3381 comme suit :

- au rez-de-chaussée : une entrée, un garage, WC
- au 1<sup>er</sup> étage : séjour avec cheminée, cuisine, salle de bains avec WC
- au 2<sup>ème</sup> étage : trois chambres et salle de bains avec WC

Qu'il ne pouvait être justifié de l'obtention de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires pour la réalisation de cette construction et que le règlement de copropriété n'avait pas été modifié en conséquence.

**LE LOT NUMERO QUATRE (4)** de l'état descriptif de division, savoir :

Droit de jouissance privative d'une cour située sur le devant de la propriété.

Possibilité de parking.

Compteur d'eau situé dans ce lot (compteur général).

Accès par la rue et le passage commun.

Et les 18/1 000èmes des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

### **OBSERVATIONS**

1°/Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu le 21 juin 1988 par Maître DUMONT, Notaire à MONTREUIL, publié au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 17 août 1988 volume 1988 P numéro 4607.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 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 sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

2°/ Audit acte il a été stipulé :

#### « RAPPEL DE SERVITUDES

Monsieur MORALO ès-qualités convient expressément :

- que LE LOT N°4 sera grevé pour une durée indéterminée au profit des autres lots, d'une servitude d'accès au compteur général d'eau existant sur ce lot ;
- et qu'afin d'en assurer une juste répartition de la consommation d'eau potable, tout lot utilisateur devra être équipé d'un compteur divisionnaire.
- qu'enfin, en ce qui concerne les servitudes et canalisations non mentionnées, il y aura lieu d'en considérer l'usage et les bénéficiaires. »

#### ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu le 25 février 2008 par Maître DUMONT, Notaire à MONTREUIL.

En la personne de Monsieur et Madame GRATIA, parties saisies

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à **Monsieur François GRATIA et Madame Georgette TOHOUE** son épouse susnommés, pour les avoir acquis, à concurrence de 10% en pleine propriété pour Monsieur GRATIA et à concurrence de 90% en pleine propriété pour Madame GRATIA, étant mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu le 8 juillet 2005 par Maître BRODIN, Notaire à ROSNY-SOUS-BOIS, préalable à leur union célébrée à la Mairie de ROSNY-SOUS-BOIS (Seine Saint Denis) le 16 septembre 2005, de :



- Monsieur Sinnathamby BASKARAN, né le 20 avril 1968 à MANIPAY (Sri Lanka),

- Et Madame Rajeswary VADIVELU son épouse, née le 10 juin 1974 à TELLIPPALAI (Sri Lanka).

Selon acte reçu le 25 février 2008 par Maître DUMONT, Notaire à MONTREUIL, publié au 3<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de BOBIGNY le 25 avril 2008 volume 2008 P numéro 2189.

Moyennant le prix principal de 233 000 € payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par le **CREDIT LYONNAIS**, créancier poursuivant la présente vente.

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.

# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : 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**

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

## **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

### **ARTICLE 14 – VENTE 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 du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

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

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

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

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

## **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<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.

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

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

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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**

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<sup>o</sup> du Code civil.

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

#### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.



#### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<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 SEPT MILLE EUROS (37 000 €)**

Fait et rédigé à ROSNY SOUS BOIS, le

Par Maître Ingrid FOY, Avocat poursuivant

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois