

DATE DU DEPOT :  
NUMERO DE DEPOT

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjudgées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL DE JUDICIAIRE DE BOBIGNY**, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

## **SAISIE IMMOBILIERE**

**EN UN SEUL LOT :**

**UN APPARTEMENT SIS A AULNAY SOUS BOIS (93), 4 Rue des Lilas**

**AUX REQUETE, POURSUITE ET DILIGENCES :**

**Syndicat des Copropriétaires de La RESIDENCE LA MOREE**, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 10, 12 Rue des Aulnes, 2/4 Rue des Lilas, 1, 9, 11 Rue des Mimosas, 2, 4, 6 Rue Ambourget - 93600 AULNAY SOUS BOIS, représenté par la SELARL BLEROT & Associés, Administrateur judiciaire, demeurant 26 Chemin de la Madeleine, 93000 BOBIGNY, suivant Ordonnance en date du 1<sup>er</sup> octobre 2018, transférant à cette dernière les missions précédemment confiées à Maître Philippe BLEROT, Administrateur Judiciaire, nommé à cette fonction suivant Ordonnance rendue par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY en date du 7 octobre 2003, conformément à l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965, régulièrement renouvelée depuis.

Ayant pour **Avocat Maître Jean Claude GUIBERE**, Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 34 Rue de Bourgogne, 93000 BOBIGNY, tél : 01.48.969.969, fax : 01.48.96.01.02, TOQUE PB 001, est à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilières et leurs suites.

## **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

En vertu :

- par le Tribunal de Proximité d'Aulnay Sous Bois, en date du 12 Juin 2020, signifié le 26 Juin 2020 et devenu définitif.,
- par jugement du Tribunal d'Instance d'Aulnay Sous Bois, en date du 2 Novembre 2018, signifié le 3 Janvier 2019 et devenu définitif.
- D'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance d'Aulnay Sous Bois en date du 5 Janvier 2017 signifié le 3 Avril 2017 et devenu définitif.

**Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP LETELLIER & PENOT LETERRIER, Huissiers de Justice à TREMBLAY EN FRANCE, en date du 10 Décembre 2020, fait notifier commandement avec sommation à :**

**Monsieur Sherazi SYED IBNE HASSAN  
Né le 14 Novembre 1958 à MARIWALA GUJRAT (Pakistan)  
De nationalité française  
Demeurant 8 Villa Bruyère  
93420 VILLEPINTE**

**Madame Nisa FAKHRAN épouse SYED IBNE HASSAN  
Née le 7 Avril 1959 à MARIWALA GUJRAT (Pakistan)  
De nationalité française  
Demeurant 8 Villa Bruyère  
93420 VILLEPINTE**

D'avoir sous huit jours (ou un mois), à payer au requérant ou à l'huissier ayant charge et pouvoir de recevoir et donner quittance ou entre les mains de l'avocat constitué, la somme de 24.871,34 €, somme se décomposant de la façon suivante :

**DETAIL DE LA CREANCE**

<b>JUGEMENT DU 05.01.2017</b>		
• PRINCIPAL CREANCE .....		9 591,04
• FRAIS DE RECouvreMENT.....		15,00
• FRAIS DE SIGNIFICATION .....		24,16
<b>JUGEMENT DU 02.11.2018</b>		
• PRINCIPAL CREANCE.....		4 938,68
• FRAIS DE POURSUITES.....		46,00
• DOMMAGES ET INTERETS.....		500,00
• FRAIS DE SIGNIFICATION.....		28,36
<b>JUGEMENT DU 12.06.2020</b>		
• PRINCIPAL CREANCE.....		4 179,80
• FRAIS DE POURSUITES.....		15,00
• DOMMAGES ET INTERETS.....		600,00
• FRAIS DE SIGNIFICATION .....		28,36
• INTERETS ACQUIS <i>au taux annuel de 8,11% suivant détail ci-après</i> .....		4 904,94
<i>A DEDUIRE LE(S) ACOMPTE(S) REÇU(S) .....</i>		
<b>SOLDE A PAYER en Euros</b>		<b>24 871,34</b>

**DETAIL DES INTERETS :**

Date de départ	Base de calcul	Nombre de jours	Taux en %	Montant des intérêts
<b>JUGT DU 05.01.17</b>				
04.04.15	7477,74	88	4,06	73,20
01.07.15	7477,74	184	4,29	161,72
01.01.16	7477,74	182	4,54	168,82
01.07.16	7477,74	184	4,35	163,53
01.01.17	7477,74	153	4,16	130,40
03.06.17	7477,74	28	9,16	52,54
01.07.17	7477,74	184	8,94	337,00
01.01.18	7477,74	181	8,73	323,72
01.07.18	7477,74	184	8,60	324,19
01.01.19	7477,74	181	8,40	311,48
01.07.19	7477,74	184	8,26	311,37
01.01.20	7477,74	182	8,26	307,14
01.07.20	7477,74	154	8,11	255,17
				2920,28
03.03.16	2113,30	120	4,54	31,46
01.07.16	2113,30	184	4,35	46,22
01.01.17	2113,30	153	4,16	36,85
03.06.17	2113,30	28	9,16	14,85
01.07.17	2113,30	184	8,94	95,24
01.01.18	2113,30	181	8,73	91,49

Leur déclarant que, faute par eux, de satisfaire audit commandement, l'acte sera publié à la diligence du requérant au 3ème bureau de la publicité foncière de BOBIGNY, et vaudra, à partir de cette publication saisie réelle des biens désignés ci après.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par la loi et notamment les mentions prévues par l'article 13 à 15 du décret du 27 Juillet 2006.

Avec avertissement qu'à défaut de paiement desdites sommes dans un délai sus-visé, la procédure de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

**Observations :** la copie du commandement immobilier a été délivré le 10 Décembre 2020.

**La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 3ème bureau de la publicité foncière de BOBIGNY, le 12 Janvier 2021 volume 2021 S numéro 3.**

### **DESIGNATION**

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

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

Les biens et droits immobiliers sis à AULNAY SOUS BOIS (93), 4 Rue des Lilas, cadastrés section DM 70/71/73/74 et DN 93/98/100/101/103/104/105 et 106 et plus particulièrement les lots 20699, 21598 et 22440 se décomposant de la façon suivante :

#### **LOT 20699 :**

Dans le bâtiment 15, au 8<sup>ème</sup> étage, au fond à droite, UN APPARTEMENT comprenant : entrée, salle d'eau, séchoir, wc, cuisine, séjour, deux chambres, loggia.

Et les 100/98.000èmes des parties communes générales.

#### **LOT 21598 :**

Dans le bâtiment 15, au sous sol, UNE CAVE portant le numéro 59.

Et les 1/98.000èmes des parties communes générales.

## **LOT 22440 :**

### UN PARKING

Et les 4/98.000èmes des parties communes générales.

#### **Règlement de copropriété - Etat descriptif de division**

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître PECHAUD, notaire à AULNAY SOUS BOIS, le 14 juin 1962 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3, le 21 juin 1962, volume 1649 , numéro 16.

Cet acte a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître FOUAN, notaire à PARIS, le 27 avril 1963 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3 le 15 juin 1963, volume 1984 , numéro 3.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PECHAUD, notaire à AULNAY SOUS BOIS, le 18 décembre 1964 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3 le 5 juin 1965, volume 2755 , numéro 1.

- aux termes d'un acte reçu par Maître FOUAN, notaire à PARIS, le 15 janvier 1965 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3 le 31 mars 1965, volume 2478 , numéro 1, suivi d'un acte rectificatif reçu par Me FOUAN notaire sus-nommé le 5 février 1965, déposé le 4 mai 1965, volume 2716 , numéro 17.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PECHAUD, notaire à AULNAY SOUS BOIS, le 12 mai 1965 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3 le 5 juin 1965, volume 2755 , numéro 2.

- aux termes d'un acte reçu par Maître FOUAN, notaire à PARIS, le 18 décembre 1970 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3 le 18 février 1971, volume 262 , numéro 1.

- aux termes d'un acte reçu par Maître FOUAN et BACHELEZ, notaire à PARIS, le 6 avril 1971 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3 le 6 mai 1971, volume 300 , numéro 22.

- aux termes d'un acte reçu par Maître JEULIN, notaire à AULNAY SOUS BOIS, le 16 février 1979 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3 le 20 février 1979, volume 2959 , numéro 2.

- aux termes d'un acte de CORRECTION DE FORMALITE, le 2 février 2001 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3 le 2 février 2001, volume 2001 D, numéro 1031.

- aux termes d'un acte de CORRECTION DE FORMALITE, le 26 mars 2001 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3 le 26 mars 2001, volume 2001 D, numéro 2921.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MAILLOT, notaire à AULNAY SOUS BOIS, le 29 octobre 2013 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3 le 29 novembre 2013, volume 2013 P, numéro 5067.

- aux termes d'un acte reçu par Maître PILLEBOUT, notaire à SAINT DENIS, le 29 octobre 2013 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 3 le 29 novembre 2013, volume 2013 P, numéro 5078.

OBSERVATION étant ici faite que certaines dispositions du règlement de copropriété ci-dessus, et de ses modificatifs éventuels, peuvent se trouver modifiées ou encore réputées non écrites en vertu des dispositions impératives de l'article 43 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 31 décembre 1985, comme non conformes aux dispositions légales en vigueur.

modifié en date du 26 Novembre 2013 publié le 29 Novembre 2013 volume 2013 P numéro 5085.

Ainsi au surplus quel ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyenneté y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront y être faites, sans aucune exception ni réserve.

### **OBSERVATIONS:**

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 numéro 65-557 du 0 Juillet 1965 (art 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 Juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle se 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.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de acte de Me RIVOIRE, Notaire à BONDY, en date du 6 Juin 2005 et dont une expédition a été publiée le 20 Juin 2005 volume 2005 P numéro 3388.

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 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.

**Il a été procédé à un procès verbal de description établi suivant acte de la SCP LETELLIER & PENOT LETERRIER, Huissiers de Justice à TREMBLAY EN FRANCE en date du 6 Janvier 2021, lequel est annexé au présent cahier des conditions de la vente.**

**Les débiteurs ont alors été assignés à l'audience d'orientation pour l'audience du 6 Avril 2021 à 9 heures 30, selon acte dont copie est donné ci après.**

**Cette assignation comprenant toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles 38 et 39 de l'ordonnance du 27 Juillet 2006.**

L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

**SAISIE IMMOBILIERE**  
**CAHIER DES CONDITION 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 Civil 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 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 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 331- 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 dépend de la vente.

## **ARTICLES 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 ne 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 11 : ENCHERES**

### **ARTICLES 8 - RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la foi, 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, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 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.

## **ARTICLES 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 délai 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 Procédure 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'intérêts sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre moi 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 111 : 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 forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie désigné en qualité de séquestre, 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 la 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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, sont consignés entre les mains du séquestre désigné, produisent intérêts dans les termes prévus à l'article 13 ci-dessus, et 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 - VERSEMENT DU PRIX DE LA 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, de la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorités 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 poursuite, 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 : DISPOSITION 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 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 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 sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que se 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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous les actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable, 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° du code civil.

## **ARTICLE 24-PAIEMENT PROVISINNEL 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 L 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 21/07/94).

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 noms, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **ARTICLE 28 - IMMEUBLE 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 À PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

TRENTE MILLE EURO (30.000,00 €)

FAIT A BOBIGNY,

Le 01/03/2021

**Par l'avocat poursuivant, Me Jean Claude GUIBERE**