

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

En un seul lot,

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LE GRAND VAUX » sis à Savigny sur Orge, 2 à 14 rue Gauguin et 1 à 13 rue Maurice de Vlamin cadastré section AI numéros 65 lieudit « rue Gauguin » pour 69 a 23 ca, 66 lieudit « rue Gauguin » pour 4 a 11 ca et 67 lieudit « rue Gauguin » pour 78 a 7 ca, portant sur les lots 107 : un appartement et 108 : une cave sis 4 rue Gauguin

Plus amplement désigné ci-après.

Aux requête, poursuites et diligences de :

La Société HOIST FINANCE AB, Société Anonyme de droit suédois immatriculée au RCS de STOCKHOLM sous le n°556012-8489, ayant son siège social situé BOX 7848 10399 STOCKHOLM (Suède), au capital de 29.767.666,663000 SEK, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le n°843.407.214 ayant son siège social 165 avenue de la Marne WLC - Bâtiment 1 59700 MARCQ EN BAROEUL, venant aux droits du CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA au capital de 1.331.400.718,80 € ayant son siège social à PARIS (75013) 182 avenue de France, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542.029.848, suivant acte de cession de créances en date du 9 juin 2022 rapporté dans deux procès-verbaux de constat établis par la SCP THOMAZON AUDRANT BICHE, Huissiers de Justice associés à PARIS en date des 14 juin et 4 juillet 2022, ainsi qu'un extrait de l'annexe à l'acte de cession visant nommément Monsieur Vinodkanth BALAKRISHNAN

Ayant pour avocat Me Charlotte GUITTARD membre de la SCP DAMOISEAU & ASSOCIES – Avocat au Barreau de l'ESSONNE, demeurant 13 rue des Mazières - 91050 EVRY COURCOURONNES CEDEX.

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE

La grosse dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Marie-Caroline LHERMITTE, Notaire à Morsang sur Orge (91), en date du 23 février 2015, contenant d'un prêt par le CREDIT FONCIER DE FRANCE aux droits duquel se trouve désormais la société HOIST FINANCE AB, à Monsieur Vinodkanth BALAKRISHNAN ci-après nommé d'un montant de 110.000 €, productif d'intérêts, enregistré.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SELARL COJUSTICE, Huissiers de Justice à LONGJUMEAU, en date du 26 octobre 2022 fait signifier commandement valant saisie immobilière

à :

Monsieur Vinodkanth BALAKRISHNAN, Célibataire, de nationalité Française, né le 15/07/1984 à PARIS (75020), domicilié 4 rue Paul Gauguin - 91600 SAVIGNY SUR ORGE

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'Avocat constitué sus dénommé et domicilié.

- la somme de 102.565,72 € montant des sommes dues valeur au 11 août 2022 selon décompte joint
- les intérêts postérieurs au 11 août 2022 jusqu'à parfait paiement pour mémoire, au taux de 2,95 % l'an

Les intérêts moratoires seront calculés au taux de 2,95 % l'an

dus en vertu de l'acte notarié susvisé.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de Corbeil 1 pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de Corbeil 1 en date du 13 décembre 2022 sous la référence volume 2022 S numéro 315.

L'assignation à comparaître aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du 5 avril 2023 à 09 heures 30 par actes de la SELARL COJUSTICE, Huissiers de Justice à LONGJUMEAU

Dossier : BALAKRISHNAN
ID Crédit : 1809302

Cust. Code : 2914197



Décompte des sommes dues à HOIST FINANCE AB venue aux droits de CREDIT FONCIER DE France
Date d'arrêt du décompte : 11/08/2022

Origine de la créance:

Pret notarié du 20/01/2015 d'un montant initial de 110 000,00 € remboursable en 360 mensualités au taux contractuel de 2,95%

Date d'exigibilité prononcée: 15/02/2021

Date d'arrêt des Intérêts : 11/08/2022

RUBRIQUES	Montant en euros
Solde débiteur au 15/02/2021	4 703,00
Capital restant dû au 15/02/2021	93 412,00
Principal exigible à la Date d'exigibilité du 15/02/2021	98 115,00
indemnité d'exigibilité de 7,00% calculée sur le capital restant dû	6 538,84
Montant des sommes exigibles à la Date d'exigibilité du 15/02/2021	104 653,84
Intérêts contractuels au taux fixe de 2,95% à compter du 15/02/2021 au 11/08/2022 <i>calculés sur le capital restant dû de 93412,00 € réduit des paiements imputables</i>	3 903,88
Frais de Procédure de saisie immobilière	0,00
Sous-total exigible avant paiements Intermédiaires	108 557,72
Total des paiements effectués du 16/02/2021 au 11/08/2022 • Dont imputation au poste Intérêts • Dont imputation au poste Frais & Accessoires • Dont imputation au poste Principal	-5 992,00 -3 903,88 -2 088,12 0,00
Frais de Justice à échoir (Pour Memoire) Article 700	Memoire 0,00
TOTAL EN EUROS PROVISoireMENT ARRETE AU 11/08/2022 Sauf mémoire, erreur ou omission et sous réserve des intérêts postérieurs, des frais et des cotisations d'assurance (le cas échéant) dus jusqu'au jour du remboursement définitif	102 565,72
Certifié Conforme et sincère, Paris le 11/08/2022	

DESIGNATION

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

COMMUNE DE SAVIGNY SUR ORGE (ESSONNE)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « LE GRAND VAUX » sis 2 à 14 rue Gauguin et 1 à 13 rue Maurice de Vlamin cadastré section AI numéros 65 lieudit « rue Gauguin » pour 69 a 23 ca, 66 lieudit « rue Gauguin » pour 4 a 11 ca et 67 lieudit « rue Gauguin » pour 78 a 7 ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division publié le 20 mai 1961 volume 10414 numéro 12, modifié par acte publié le 10 août 1961 volume 10502 numéro 1 et d'un règlement de copropriété publié le 27 juillet 1964 volume 11927 numéro 1, portant sur les lots suivants sis 4 rue Gauguin :

- LOT NUMERO CENT SEPT (107) : un appartement situé au 1^{er} étage, face gauche escalier, portant le numéro 212, comprenant entrée, trois chambres, cuisine, séjour, couloir, wc, salle de bains, d'une superficie de 64,55 m², ainsi que les 146/50.000èmes des parties communes générales ;
- LOT NUMERO CENT HUIT (108) : une cave à l'entresol portant le numéro 78, ainsi que les 3/50.000èmes des parties communes générales.

ayant fait l'objet d'un procès-verbal de description et d'occupation établi par la SELARL COJUSTICE, Huissiers de Justice à LONGJUMEAU en date du 23 novembre 2022 ci-après annexé,

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.

**COJUSTICE**

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHÈRE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAFFELER:

2222734 CP/RL**EXPEDITION****PROCES-VERBAL DE
DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX ET LE VINGT-TROIS NOVEMBRE

À LA REQUÊTE DE :

Société HOIST FINANCE AB, Société Anonyme de droit suédois, ayant son siège social situé BOX 7848 10399 STOCKHOLM (Suède), prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) immatriculée au RCS de LILLE METROPOLE sous le n°843.407.214 ayant son siège social 165 avenue de la Marne WLC - Bâtiment 1 59700 MARCQ EN BAROEUL, venant aux droits de la SA CREDIT FONCIER DE FRANCE, ayant son siège social à PARIS (75013) 182 avenue de France, suivant acte de cession de créances en date du 9 juin 2022,

Ayant pour avocats :

- Maître Paul BUISSON, Avocat au Barreau du Val d'Oise, domicilié 29 rue Pierre Butin 95300 PONTOISE,
- Maître Charlotte GUITTARD, Avocat au Barreau de l'Essonne, domiciliée 13 rue des Mazières 91050 EVRY COURCOURONNES CEDEX ;

LESQUELS M'EXPOSENT :

Que l'établissement requérant est créancier de Monsieur BALAKRISHNAN Vinodkanth en vertu d'un acte notarié reçu par Maître Marie-Caroline LHERMITTE, Notaire à MORSANG-SUR-ORGE (91) en date de 23 février 2015 ;

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière sur un bien appartenant au débiteur susnommé et situé 4, rue Paul Gauguin 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE, ils entendent faire procéder à un procès-verbal de description conformément aux dispositions légales ;

Qu'ils me requièrent en ce sens.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,



Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUPE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idf.sud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2222734 CP/RL

Je, Ronan LECOMTE, commissaire de justice associé au sein de la « SELARL COJUSTICE, titulaire d'un office de commissaire de justice à la résidence de LONGJUMEAU (91160), 9 boulevard de Bretagne », soussigné,

Certifie m'être présenté ce jour à 10 h 00 à l'adresse des lieux à décrire susvisés, où là étant en présence de :

- Maxime ELLENA, serrurier ;
- Justine DRINCIC, témoin ;
- Julie CONORD, témoin ;
- Ariles MIHOUBI, expert immobilier, CABINET DIMM DIAGNOSTIC IMMO ;

Je dresse les descriptions requises.

DESCRIPTIF

Le bien à décrire se compose de :

- un appartement de quatre pièces principales situé au premier étage face gauche escalier portant le n° 212 ;
- une cave en entresol portant le n° 78.

Le bien s'intègre dans une résidence soumise aux statuts de la copropriété sous l'entité SDC ALLEE DE L'YVETTE dont le syndic en exercice est la SAS SERGIC domiciliée 6-10 allée des Champs Elysées 91080 EVRY-COURCOURONNES.



Les bâtiments disposent d'une loge de gardien, de places de stationnement extérieures. Chacune des places étant dédiée à l'usage privatif et exclusif d'un logement. Les parties communes sont sécurisées ainsi que les caves situées en entresol.

2



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHERE
Romain LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2222734 CP/RL



Les lieux sont occupés par la partie saisie, laquelle n'a pas donné suite à mes demandes aux fins de descriptif hors assistance.

Les opérations se déroulent en présence de la partie saisie, ainsi déclarée. Celle-ci me précise occuper le logement en présence de son frère et me confirme disposer de la jouissance d'une place de stationnement extérieure sans pour autant pouvoir me situer avec précision la place concernée et son numéro.

Parallèlement à mes descriptions, Monsieur MIHOUBI procède aux diagnostics légalement requis ainsi qu'aux calculs des surfaces des pièces du logement. Ses résultats seront directement transmis à l'avocat poursuivant

Entrée:

Porte palière : châssis bois, équipée d'une serrure de sécurité. L'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées anciennes mais restant à l'état d'usage puis peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une sortie électrique en plafonnier avec globe.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ

Patrick FAUCHERE

Ronan LECOMTE

Mathilde MANCEAU

Commissaires de justice associés

Johanna MORAND

Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne

91165 LONGJUMEAU CEDEX

Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-jdfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)

SOCIETE GENERALE

IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47

bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPELER:

2222734 CP/RL



Première chambre droite entrée :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. La peinture est crasseuse, la poignée reste en bon état de fonctionnement.

Sol : parquet flottant usagé, légèrement déformé.

Murs : plinthes en bois puis peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Deux sorties électriques murales avec bloc.



2



Anciennement HDJ91 huissier de justice
 Nicolas BADUFLÉ
 Patrick FAUCHERE
 Ronan LECOMTE
 Mathilde MANCEAU
 Commissaires de justice associés
 Johanna MORAND
 Commissaire de justice salariée
 9 Bld de Bretagne
 91165 LONGJUMEAU CEDEX
 Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
 SOCIETE GENERALE
 IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
 bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2222734 CP/RL

La pièce comporte une baie vitrée, deux pans dormants deux ouvrants, châssis PVC double vitrage, l'ensemble est sale mais en bon état de fonctionnement. La baie est sécurisée par des volets électriques roulants.

Cuisine :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. La peinture est sale. La poignée est inversée.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : pans carrelés à l'état d'usage.

Plafond : peinture hors d'usage : noircie d'humidité et écaillée.



La pièce comporte :

- des meubles bas et hauts de cuisine anciens et crasseux, l'une des façades est arrachée ; le plan intègre un évier, une vasque et paillasse, avec robinetterie type mitigeur puis une plaque de cuisson à induction électrique ;
- un chauffe-eau mural crasseux ;
- une baie vitrée, trois pans ouvrants trois dormants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant manifestement électrique, en bon état de fonctionnement.

2



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE
Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFILE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idfjud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2222734 CP/RL

Séjour :

Porte d'accès quadrillée : châssis bois avec poignée double béquille. L'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : pans carrelés à l'état d'usage puis peinture usagée marquée par des traînées, éclats et taches diverses.

Plafond : peinture à l'état d'usage. une sortie électrique avec suspension.



La pièce comporte une baie vitrée, quatre pans ouvrants un pan dormant, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant électrique.

Couloir :

Porte d'accès : châssis bois avec quadrillage en partie haute et poignée double béquille. L'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées puis peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHIERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:

2222734 CP/RL

Le couloir comporte un dégagement mural sécurisé par un volet roulant électrique.

Première chambre droite couloir :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. L'ensemble est à l'état d'usage, en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes carrelées à l'état d'usage puis peinture hors d'usage : marquée par plusieurs éclats. Les pans de mur sont partiellement masqués par un meuble living. Une ouverture sur le séjour a été sommairement condamnée à l'aide d'une planche en bois peinte.

Plafond : peinture noircie. Une sortie électrique en plafonnier avec douille et ampoule.



La pièce comporte une baie vitrée, quatre pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, la baie est sécurisée par un volet roulant électrique à l'état d'usage et en bon état de fonctionnement.

Chambre fond couloir droite :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. Le châssis est sale et crasseux. La poignée est en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

2



Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADURLE
Patrick FAUCHERE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfjud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2222734 CP/RL

Murs : plinthes carrelées à l'état d'usage puis peinture hors d'usage : marquée par de multiples éclats.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Deux sorties électriques murales avec douille et ampoule.



La pièce comporte une baie vitrée, quatre pans ouvrants, châssis PVC double vitrage, crasseux mais en bon état de fonctionnement. La baie est sécurisée par un volet roulant électrique.

Cabinet de toilettes :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. La peinture est crasseuse et noircie. La poignée reste en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : plinthes et pans carrelés à l'état d'usage puis peinture à l'état d'usage.

Plafond : peinture à l'état d'usage. Une applique murale avec douille et ampoule.

Les WC sont de type anglais avec réservoir dorsal et cuvette double abattant. Le couvercle du réservoir est absent.



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2222734 CP/RL

Salle de bains :

Porte d'accès : châssis bois avec poignée double béquille. La peinture est crasseuse et noircie. La poignée reste en bon état de fonctionnement.

Sol : carrelage à l'état d'usage.

Murs : pans carrelés usagés et tachés. Deux appliques murales, une avec globe, l'autre avec douille et ampoule.

Plafond : revêtement hors d'usage : écaillé, cloqué et noirci d'humidité.



2



COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice

Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée

9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 – etude@hj-idfsud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAFFELER:

2222734 CP/RL

La pièce comporte :

- un lavabo mural avec robinetterie type mélangeur, la vasque est crasseuse ;
- une baignoire avec tablier carrelé à l'état d'usage, la vasque est tachée et grisâtre ; robinetterie type mitigeur et flexible de douche à l'état d'usage ;
- des appareils électroménagers laissant présumer la présence d'alimentation et d'évacuation en eau idoines.

Cave entresol portant le n° 78 :

L'accès commun est sécurisé.

L'occupant me précise ne pas disposer des clés d'accès ce jour.

Le lot ne sera pas visité.





COJUSTICE
COMMISSAIRES DE JUSTICE

Anciennement HDJ91 huissier de justice
Nicolas BADUFLÉ
Patrick FAUCHÈRE
Ronan LECOMTE
Mathilde MANCEAU
Commissaires de justice associés
Johanna MORAND
Commissaire de justice salariée
9 Bld de Bretagne
91165 LONGJUMEAU CEDEX
Tél. 01 64 48 81 32 - etude@hj-idf8ud.com

Coordonnées bancaires (compte affecté)
SOCIETE GENERALE
IBAN FR76 30003 01053 00027603004 47
bic adresse swift SOGEFRPP

REFERENCES A RAPPELER:
2222734 CP/RL

2222734

Acte : 483275

Mes descriptions étant terminées, je me suis retiré.

Je termine mes opérations à 10 h 35.

Et, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit auquel j'intègre des photographies strictement conformes à mes descriptions et prises par mes soins, un certificat de superficie relatif au bien décrit, un résumé statistique et deux plans géographiques relatifs à la commune de SAVIGNY SUR ORGE (91).

COUT :

Les articles ci-dessous sont extraits du code de commerce

Emoluments (Article L.444-1)	219,16
Transport (Article A.444-48)	7,67

Base T.V.A.	226,83
T.V.A. 20,00%	45,37
Servirier	175,00
Témoins	22,00

TOTAL T.T.C. / 469,20 €

Soit quatre cent soixante-neuf euros et vingt centimes

Acte dressé sur 11 pages, outre les annexes susvisées.

Ronan LECOMTE
Commissaire de justice associé



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : R.22.852.SAVIGNY-SUR-
 Date du repérage : ORGE, BALAKRISHNAN
 Heure d'arrivée : 23/11/2022
 Durée du repérage : 09 h 57
 02 h 35

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Essonne Adresse : 4 rue Paul Gauguin (Appt : 107; Cave : 108) Commune : 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : 1^{er} étage - Appt 212, Lot numéro Appt : 107; Cave : 108	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : Mr BALAKRISHNAN Vinodkanth Adresse : 4 rue Paul Gauguin 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : S.A. HOIST FINANCE AB Adresse : BOX 7848 10399 STOCKHOLM (SUEDE)	Repérage Périmètre de repérage :
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Mihoubi Ariles Raison sociale et nom de l'entreprise : DIMM Diagnostic Immo Adresse : 10 Allée des Champs Elysées 91000 EVRY Numéro SIRET : 535 308 035 00026 Désignation de la compagnie d'assurance : ... MMA Numéro de police et date de validité : 114.231.812- 31/12/2022	
Superficie privative en m² du ou des lot(s)	

Surface loi Carrez totale : 64.55 m² (soixante-quatre mètres carrés cinquante-cinq)
 Surface au sol totale : 64.55 m² (soixante-quatre mètres carrés cinquante-cinq)

Résultat du repérage

 Date du repérage : **23/11/2022**

 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

 Liste des pièces non visitées :
Sous-Sol - Cave (Absence de clef)

 Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Sans accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Entrée	2.64	2.64	
1er étage - Cuisine	6	6	
1er étage - Chambre 1	9.79	9.79	
1er étage - Séjour	16.77	16.77	
1er étage - Couloir	4.22	4.22	
1er étage - Chambre 2	11.08	11.08	
1er étage - Chambre 3	9.54	9.54	
1er étage - Salle de bain	3.46	3.46	
1er étage - Wc	1.05	1.05	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 64.55 m² (soixante-quatre mètres carrés cinquante-cinq)
Surface au sol totale : 64.55 m² (soixante-quatre mètres carrés cinquante-cinq)

 Fait à **SAVIGNY-SUR-ORGE**, le **23/11/2022**

 Par : **Mihoubi Ariles**


Aucun document n'a été mis en annexe

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.










[Itinéraires](#)[Enregistrer](#)[À proximité](#)[Envoyer vers un téléphone](#)[Partager](#)

En bref


Savigny-sur-Orge est une commune française située dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. Domaine seigneurial et monacal dès le Moyen Âge, Savigny-sur-Orge construit autour du château occupé par d'illustres familles se développa dès l'arrivée du chemin de fer à la fin du XIX^e siècle. [Wikipédia](#)

Hôtels


À propos des tarifs



71 €



40 €



Population et ménages

Indicateurs	Savigny-sur-Orge	France
Population	36 577	66 988 403
Densité de population (hab/km²)	5 247,8	105,9
Superficie (km²)	7,0	632 702,3
Nombre de ménages	15 433	29 962 242

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2019

Evolution annuelle moyenne de la population

Indicateurs	Savigny-sur-Orge	France
Variation de population (%)	- 0,28	0,36
- due au solde naturel (%)	0,70	0,29
- due au solde entrées/sorties (%)	- 0,99	0,06

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2013-2019

Logement

Indicateurs	Savigny-sur-Orge	France
Nombre de logements	16 888	36 506 217
Part des résidences principales (%)	91,4	82,1
Part des rés. secondaires (yc log. occasionnels) (%)	1,4	9,7
Part des logements vacants (%)	7,2	8,2

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2019

Naissances - Décès

Indicateurs	Savigny-sur-Orge	France
Naissances domiciliées	526	740 860
Décès domiciliés	241	659 882

Source : Insee, État civil - 2021

Emploi - Chômage

Indicateurs	Savigny-sur-Orge	France
Emploi total au lieu de travail	5 752	26 715 053
dont part des emplois salariés (%)	82,5	86,7
Taux d'activité des 15 à 64 ans (%)	77,5	74,1
Taux de chômage des 15 à 64 ans (au sens du recensement) (%)	11,4	13,4

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2019

Revenus

Données manquantes ou insuffisantes pour construire cette dataviz

Source : Insee, Fichier localisé social et fiscal (Filosof) et Enquête 'Budget de Famille 2017 (extension DOM)' pour la Guadeloupe, la Guyane et Mayotte - 2019

Etablissements

Indicateurs	Savigny-sur-Orge	France
Nb étab. actifs employeurs au 31/12	740	2 249 490
Part étab. sans salarié dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	10,5	10,0
Part étab. de 1 à 9 salariés dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	77,4	71,8
Part étab. de 10 salariés ou plus dans les étab. actifs employeurs au 31/12 (%)	12,0	18,2

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2019

Postes dans les établissements

Indicateurs	Savigny-sur-Orge	France
Postes dans les étab. actifs au 31/12	5 132	25 230 884
Part de l'agriculture (%)	0,0	1,1
Part de l'industrie (%)	4,6	12,7
Part de la construction (%)	12,0	5,9
Part du commerce, transport, services (%)	34,8	47,5
Part de l'admin. publique, enseignement, santé et action sociale (%)	48,6	32,8

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié (Flores) - 2019

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

ANNEE DE MAJ	2022	DEP DIR	91 0	COM	890 SAVIGNY SUR ORCE	TRES	118	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL	885612														
Propriétaire						N°(e) R 153877034																		
4 RUE CALGOUN						R 75 PARIS 20																		
91608 SAVIGNY SUR ORCE						BALAKRISHNAN VINOD KANTHI																		
MCS728																								
PROPRIETES BATIES																								
DENONATION DES PROPRIETES					IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL														
AN/SEC	PLAN	C	N°	ADRESSE	CODE	BAT	EXT	NIV	PORT	N°INVA	S	M	NAT	LOC	RC COM	COLL	NAT	AN	FRACTION	RC	%	TN	COEF	RC
14	AI	65		4 RUE CALGOUN	2420	AB	01	01	02001	4376091 R 1890A	C	II	AN	5	2003									2003
				6001 LOT 0000107																				
				0001 LOT 0000108																				
16	AI	65		4 RUE CALGOUN	2420	AB	01	01	02002	1105621 F 1890A	C	II	DA	5	17									17
				0001 LOT 0000107																				
				0001 LOT 0000108																				
R EXO											0 EUR													
REV IMPOSABLE COM 2110 EUR COM R IMP											2110 EUR													

PROPRIETES NON BATIES																			LIVRE FONCIER						
DESIGNATION DES PROPRIETES										EVALUATION															
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PARI	PRDP	S	GR	CL	NAT	CONTENANCE HAA	CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT	AN	FRACTION	RC	%	TC				
HAA CA REV IMPOSABLE 0 EUR COM R IMP										TAXE AB R EXO R IMP										0 EUR		0 EUR		0 EUR	
CONF HAA CA REV IMPOSABLE 0 EUR COM R IMP										TAXE AB R IMP										0 EUR		0 EUR		0 EUR	

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartenant à Monsieur Vinodkanth BALAKRISHNAN suivant acte en date du 23 février 2015 publié le 12 mars 2015 sous la référence volume 2015 P numéro 1581 pour l'avoir acquis de Madame Ajitha BALAKRISHNAN née le 20 janvier 1986 à Paris 20ème.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE 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.

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 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

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^o du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

25 000,00 € - vingt-cinq mille euros

**Fait et rédigé,
Le**

Vente BALAKRISHNAN
Audience d'Orientation 5 avril 2023

DIRE D'ANNEXION DE L'ASSIGNATION DELIVREE AU DEBITEUR

L'an deux mille vingt-trois, le

par-devant Nous Greffier du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, a comparu, Me Charlotte GUITTARD membre de la SCP DAMOISEAU & ASSOCIES – Avocat au Barreau de l'ESSONNE, demeurant 13 rue des Mazières - 91050 EVRY COURCOURONNES CEDEX, poursuivant la vente dont s'agit laquelle a dit :

conformément aux dispositions de l'article R 322-10 du Code des procédures civiles d'exécution annexer au présent cahier des conditions de vente copie de l'assignation délivrée au débiteur afin de comparaître à l'audience d'orientation délivrée par acte de la SELARL COJUSTICE, Huissiers de Justice à LONGJUMEAU en date du 30 janvier 2023,

dont acte,

Et l'Avocat comparant a signé avec Nous Greffier après lecture.