

**CAHIER DES CONDITIONS
DE VENTE**

POUR :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son siège social 19 rue des Capucines, CS 11217, 75050 PARIS cedex 01, agissant par son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Avocat poursuivant :

Maître Michel MIORINI, Avocat au Barreau de l'ESSONNE, Membre de la SELAS Avocats Associés MIORINI, domicilié Résidence Le Feray 4, rue Féray - 91100 Corbeil-Essonnes. Tél. : 01.60.90.13.13 – email@miorini.com

CONTRE :

Monsieur

Madame

SAISIE IMMOBILIERE :

**1°/DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT
DEPENDENT LES BIENS :**

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à SAINT-PIERRE-DU-PERRAY (ESSONNE) (91280), 8 Rue du Commerce :

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	331	rue du Commerce	00 ha 03 a 71 ca

2°/ DESIGNATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS SAISIS:

- **Lot numéro deux (2)** : Dans le bâtiment Principal, au rez-de-chaussée, un **LOGEMENT** comprenant une cuisine, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement et un séjour.

1°/DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS :

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à SAINT-PIERRE-DU-PERRAY (Essonne – 91280), 12, 14, 16 et 18 rue du Commerce, et 2, rue du Clos Guinault :

Cadastré section AH n° 339, lot-volume 100, lieudit « rue du Clos Guinault » pour une contenance de 00ha 30a 73ca.

2°/ DESIGNATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS SAISIS:

Lot numéro cent-soixante-deux (162) : Au sous-sol, escalier A1S, A2S, BS, CS et DS, un **GARAGE**.

**Audience d'orientation du
MERCREDI 1^{ER} SEPTEMBRE 2021 à 9h30**

CLAUSE ET CONDITIONS

Chapitre I : 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 – MODALITÉS 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 – ÉTAT 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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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 : Enchères

Article 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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'ACQUÉREUR

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 3000 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 - SURENCHÈRE

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 - RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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 PROPRIÉTÉ

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 - DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains de la CARPA-SEQUESTRE 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 FORCÉE

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 des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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-ACQUÉREURS

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 postérieures à la vente

Article 19 – DÉLIVRANCE 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 – ENTRÉE 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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 PROPRIÉTÉ

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

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

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

Article 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

Article 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER 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 IV : Clauses spécifiques

Article 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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 1er 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.

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur

Madame

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, SA à conseil d'administration au capital de 1.331.400.718,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 542 029 848, ayant son siège social 19 rue des Capucines, CS 11217, 75050 PARIS cedex 01, agissant par représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Maître Michel MIORINI, Avocat au Barreau de l'ESSONNE, Membre de la SELAS Avocats Associés MIORINI, domicilié Résidence Le Ferayn 4, rue Féray - 91100 Corbeil-Essonnes. Tél. : 01.60.90.13.13 - Fax : 09.59.82.53.30. – email@miorini.com, qui se constitue sur la présente poursuite de vente.

SUIVANT :

Commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 2 mars 2021 par le ministère de la SCP Jean-Paul DROGUE, Jonathan NAM, Marion SOWA, Huissiers de justice associés à EVRY (91).

LE CREANCIER POURSUIVANT AGIT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 16 décembre 2015 par Maître Dominique DUMAND, Notaire associé à MELUN (Seine et Marne), contenant prêt « Pas Liberté » d'un montant de 134.800,00 €, destiné à financer l'acquisition d'un bien immobilier.

EN EXECUTION D'UNE :

Inscription d'un privilège de prêteur de deniers enregistrée et publiée au Service de la publicité foncière de CORBEIL 1 (ex-Conservation des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES 1^{er}

BUREAU) le 30 décembre 2015, sous les références volume 2015V N° 5433.

POUR OBTENIR PAIEMENT DE :

La somme globale sauf MEMOIRE de **de 144.112,49 € arrêtée au 4 février 2021, outre les intérêts au taux conventionnel de 3,05% l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :**

• **Au titre du prêt « PAS LIBERTE » :**

- Capital restant dû	133.624,96 €
- Indemnité d'exigibilité anticipée	9.484,35 €
- Intérêt de retard au taux conventionnel de 3,05%	
+ cotisation assurances au 4/02/2021	1.003,18 €
- Intérêt de retard au taux conventionnel de 3,05%	
+ cotisation assurances postérieurs au 4/02/2021	
jusqu'au parfait paiement	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires	MEMOIRE
- Autres sommes	MEMOIRE
Total sauf mémoire	144.112,49 €

arrêté au 4 février 2021

Cent quarante-quatre mille cent douze euros et quarante-neuf centimes.

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie immobilière, demeuré infructueux, a été publié le 20 avril 2021 auprès du Service de la publicité foncière de CORBEIL 1 sous les références, volume 2021S N° 35, pour valoir saisie.

DÉSIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **SAINT-PIERRE-DU-PERRAY (ESSONNE) (91280), 8 Rue du Commerce :**

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	331	rue du Commerce	00 ha 03 a 71 ca

- **Lot numéro deux (2) :**

Dans le bâtiment Principal, au rez-de-chaussée, un **LOGEMENT** comprenant une cuisine, trois chambres, une salle de bains, un water-closet, un dégagement et un séjour.

Et les mille dix/dix millième (1010/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que lesdits immeubles s'étendent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique DUMAND, notaire à MELUN, le 20 octobre 2011 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1ER, le 3 novembre 2011 volume 2011P numéro 9914.

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à SAINT-PIERRE-DU-PERRAY (ESSONNE) (91280), 12, 14, 16 et 18 Rue du Commerce, et 2 rue du Clos Guinaut :

Cadastré :

Section	N°	Vol.	Lieudit	Surface
AH	339	100	rue du Clos Guinaut	00 ha 30 a 73 ca

Lot(s)-volume(s) : **VOLUME CENT (100)**

Un VOLUME dans lequel s'inscrit une partie de l'ensemble immobilier formé

* En infrastructure :

En dessous de la dalle (plancher bas) du 2ème sous-sol par une épaisseur de tréfonds (marge de sécurité) jusqu'à la cote N.G.F. 77,00 ; au sous-sol par un parc de stationnement automobiles privé et divers locaux techniques et trois épaisseurs de tréfonds au niveau du 1er sous-sol.

* En superstructure

Au niveau du rez-de-chaussée par une rampe d'accès et de sortie voitures, cinq cages d'escalier (départ) dénommés "A1S", "A2S", "BS", "CS" et "DS" (liaison rez-de-chaussée/sous-sol) et des conduits, édicules ou grilles d'aération certains jusqu'au niveau du rez-de-chaussée et d'autres jusqu'au dernier étage et pour un avec espace aérien (ou volume d'air) au-dessus sans limitation de hauteur.

Le présent VOLUME CENT (100) est constitué par le VOLUME GLOBAL résultant de la somme de ONZE VOLUMES PARTIELS (11) OU SOUS-VOLUMES Bases (a 100), (b 100), (c 100), (d 100), (e 100), (f 100), (g 100), (h 100), (i 100), (j 100) et (k 100) dont chacun est défini comme suit

- BASE (a 100) d'une superficie de 3073 m² environ correspondant à une épaisseur de tréfonds (marge de sécurité) en dessous de la dalle formant plancher bas du sous-sol ; au niveau sous-sol à un parc de stationnement automobile privé et à trois épaisseurs de tréfonds entre les cotes N.G.F. 77,00 et 89,40 ; 89,46 ; 89,50 ; 89,58 ; 89,64 ; 89,68 ; 89,75 ; 89,87 89,97 ; 90,55 ; 90,66 ; 90,85

- BASE (b 100) d'une superficie de 6 m² environ niveau rez-de-chaussée correspondant à la cage d'escalier "A1S" (départ) entre les cotes N.G.F. 89,97 et 93,63

- BASE (c 100) d'une superficie de 5 m² environ niveau rez-de-chaussée correspondant à la cage d'escalier "A2S" (départ) entre les cotes N.G.F. 89,97 et 93,63

- BASE (d 100) d'une superficie de 7 m² environ niveau rez-de-chaussée correspondant à la cage d'escalier "BS" (départ) et à une épaisseur de conduit de ventilation entre les cotes N.G.F. 89,75 et 93,41

- BASE (e 100) d'une superficie de 7m² environ au rez-de-chaussée.

- BASE (f 100) d'une superficie de 120 m² environ niveau rez-de-chaussée correspondant à la rampe d'accès et de sortie voitures et à la cage d'escalier "DS" (départ) entre les cotes N.G.F. 89,68 et 93,49

- BASE (g 100) d'une superficie de 1 m² environ niveau rez-de-chaussée correspondant à une épaisseur de conduit de ventilation entre les cotes N.G.F. 89,68 et 93,49

- BASE (h 100) d'une superficie de 3 m² environ niveau rez-de-chaussée correspondant à une épaisseur de conduit de ventilation entre les cotes N.G.F. 89,75 et 93,41

- BASE (i 100) d'une superficie de 2 m² environ niveau rez-de-chaussée correspondant à une épaisseur de conduit de ventilation entre les cotes N.G.F. 89,97 et 93,63

- BASE (j 100) d'une superficie de 4 m² environ niveau 1er étage correspondant à une épaisseur de conduit de ventilation entre les cotes N.G.F. 93,41 et 96,18

- BASE (k 100) d'une superficie de 4 m² environ niveau 2ème étage et étage supérieur correspondant au surplus du conduit de ventilation avec espace aérien (ou volume d'air) au-dessus de la cote N.G.F. 96,18 sans limitation de hauteur

ETANT PRECISE ICI QUE :

LE VOLUME CENT (100) COMPREND:

- une épaisseur de tréfonds (marge de sécurité) entre la cote N.G.F. 77,00 et le plancher bas du sous-sol parc de stationnement automobiles privé

- la totalité des voiles périphériques du sous-sol, voiles, piliers, poutres, poteaux de soutènement et dalles formant planchers bas du sous-sol, à l'exception de la dalle formant plancher haut du parc de stationnement automobiles qui dépend des VOLUMES 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300, 1400, 1500, 1600, 1700, 1800, 1900, 2000, 2100 et 2200;

- trois épaisseurs de tréfonds au niveau du sous-sol parc de stationnement automobiles privé

- les gros oeuvres et les demi-épaisseurs des voiles séparatifs composant les conduits de ventilation du parc de stationnement automobiles privé des VOLUMES 300, 1000 et 2000, les voiles périmétriques en limites de propriété et sur le VOLUME 2200 niveau rez-de-chaussée, le gros oeuvre et les demi-voiles séparatifs du conduit de ventilation base (j 100) niveau 1er étage et (k 100) niveau 2ème étage, étage supérieur et espace aérien (ou volume d'air) sans limitation de hauteur étant précisé que les autres conduits de ventilation spécifiques au parc de stationnement automobiles privé trop étroits pour être positionnés sur les plans, appartiendront en totalité au VOLUME 100 parc de stationnement automobiles privé

- le gros oeuvre de la rampe d'accès et de sortie voitures niveau rez-de-chaussée, l'épaisseur de voile périmétrique côté parcelle limitrophe et les demi-épaisseurs des voiles séparatifs des VOLUMES 1700 base (a 1700), 1900 base (a 1900) et 2100« bases (a 2100) et (b 2100) ;

- le gros oeuvre des cages d'escaliers "A1S", "A2S", "BS", "CS" et "DS (liaison rez-de-chaussée/sous-sol), les voiles périmétriques côté parcelle limitrophe et VOLUME 2200 et les demi-épaisseurs des voiles séparatifs des VOLUMES 400, 900, 1200, 1600, 1800 et 2100.

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître MICHELEZ, notaire à PARIS, le 12 décembre 1994, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1ER, le 9 mai 1995 volume 1995P numéro 912.

L'état descriptif de division volumétrique modifié:

- aux termes d'un acte reçu par Maître MOTEL, notaire à PARIS, le 30 juin 1997, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1ER, le 13 août 1997 volume 1997P numéro 5520.

- **Lot numéro cent-soixante-deux (162) :**

Au sous-sol, escalier A1S, A2S, BS, CS et DS, un **GARAGE**.

Et les vingt-deux/deux millièmes (22/2.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que lesdits immeubles s'étendent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots de volumes est inclus dans l'Association Foncière Urbaine Libre dénommée « A.F.U.L. DU TROU GRILLON » dont les statuts ont été établis par Maître Jacques MOTEL, Notaire à PARIS, le 6 mars 1995, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de CORBEIL, les 6 avril 9 mai 1995, volume 1995P numéro 2397.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MOTEL, notaire à PARIS, le 6 mars 1995 publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 1ER, les 6 avril et 9 mai 1995 volume 1995P numéro 2396.

Il est précisé que 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 (article 48) a abrogé le chapitre 11 de la loi du 28 juin 1938 intitulée « *Dispositions régissant les copropriétés 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 clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 29 mars 2021 par la SCP Jean-Paul DROGUE, Jonathan NAM, Marion SOWA, Huissiers de justice associés à EVRY (91), est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a, en outre, été dressé en conformité avec les dispositions de l'article L.271-4, 1 du code de la construction et de l'habitation, les états ou constats, annexés au présent cahier des conditions de vente, à savoir :

- Attestation de surface privative.
- Diagnostic de performance énergétique.
- Certificat amiante.
- Diagnostics gaz.
- Diagnostics électricité.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits droits et biens immobiliers appartiennent à Monsieur et Madame pour les avoir acquis aux termes d'un acte notarié reçu le 16 décembre 2015 par Maître Dominique DUMAND, Notaire associé à MELUN (Seine et Marne), dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière de CORBEIL 1 (ex-Conservation des Hypothèques de CORBEIL-ESSONNES 1^{er} BUREAU) le 30 décembre 2015, sous les références volume 2015P N° 10021.

Pour un plus ample exposé de l'origine de propriété antérieure, il conviendra de se référer aux actes précités.

AUDIENCE D'ORIENTATION

Les débiteurs saisis ont été régulièrement assignés à comparaître à l'audience d'orientation du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES en vue de l'audience du

MERCREDI 1^{ER} SEPTEMBRE 2021 à 9h30

L'acte comportant les mentions prescrites par l'article R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, siégeant 9 Rue des Mazières - 91012 EVRY-COURCOURONNES, du **MERCREDI 1^{ER} SEPTEMBRE 2021 à 9h30**, au cours de laquelle le Juge vérifiera que les conditions des articles L.311-2, L.311-4 et L.311-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution sont réunies, statuera sur les éventuelles contestations et demandes incidentes, déterminera les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande de la débitrice ou en ordonnant la vente forcée.

PIECES JOINTES AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Afin de satisfaire aux exigences posées par l'article R.322-10 *in fine* du Code des procédures civiles d'exécution sont joints au présent cahier des conditions de vente notamment :

- ↳ La copie de l'assignation délivrée au saisi,
- ↳ L'état hypothécaire certifié à la date de la publication du commandement,
- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi,
- ↳ Les diagnostics immobiliers,
- ↳ Le titre de propriété.

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour le débiteur d'avoir sollicité l'autorisation de vente amiable ou si la vente amiable, précédemment autorisée n'a pas abouti, l'adjudication de l'immeuble aura lieu aux enchères publiques à l'audience que fixera le juge de l'exécution, dans un délai compris entre deux et quatre mois à compter du prononcé de sa décision.

Le juge déterminera les modalités de visite de l'immeuble à la demande du créancier poursuivant.

Réquisition de la vente

Au jour fixé par le juge, le créancier poursuivant ou, à défaut, tout créancier inscrit alors subrogé dans les poursuites, sollicite la vente.

Absence de réquisition de vente

Si aucun créancier ne sollicite la vente, le juge constate la caducité du commandement de payer valant saisie. Dans ce cas, le créancier poursuivant défaillant conserve à sa charge l'ensemble des frais de saisie engagés sauf décision contraire du juge spécialement motivée

Report de la vente

Quand elle a été ordonnée, la vente forcée ne peut être reportée qu'en vertu d'une décision du juge chargé de la saisie immobilière, saisi à cette fin par la commission de surendettement, pour causes graves et dûment justifiées (C. Consumm, art. L. 721-7)

Toutefois, lorsqu'un appel a été formé contre un jugement ordonnant la vente par adjudication et que la cour n'a pas statué au plus tard un mois avant la date prévue pour l'adjudication, le juge de l'exécution peut, à la demande du créancier poursuivant,

reporter la date d'audience de vente forcée. Lorsqu'une suspension des poursuites résultant de l'application de l'article R.121-22 du Code des procédures civiles d'exécution, interdit de tenir l'audience d'adjudication à la date qui était prévue et que le jugement ordonnant l'adjudication a été confirmé en appel, la date de l'adjudication est fixée sur requête par ordonnance du juge de l'exécution.

A l'audience de vente forcée qui sera, en tout état de cause, fixée par le juge, l'adjudication aura lieu, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, en

UN SEUL LOT
SUR LA MISE A PRIX DE 100.000,00 €
(cent mille euros)

Fixée par le poursuivant outre les clauses et conditions du présent cahier des conditions de vente.

URBANISME

Il est précisé que le dossier d'urbanisme sera annexé par voie de dires au présent cahier des conditions de la vente après que le jugement d'orientation ordonnant la vente forcée soit rendu.

DROIT DE PREEMPTION

Il ressort l'acte de vente reçu le 16 décembre 2015 par Maître Dominique DUMAND, Notaire associé à MELUN (Seine et Marne), ci-après annexé que :

« Conformément aux dispositions de l'article L. 213-1 du Code de l'urbanisme, les présentes ne sont pas soumises au droit de préemption urbain ».

SERVITUDES

Il ressort l'acte de vente reçu le 16 décembre 2015 par Maître Dominique DUMAND, Notaire associé à MELUN (Seine et Marne), ci-après annexé que :

Que le vendeur a déclaré « qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou obligations que celles, le cas échéant relatées dans l'acte, ou celles résultant de la situation habituelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme ou règlement de copropriété et

notamment celle relatées dans l'état descriptif de division en volumes ».

CLAUSES SPECIFIQUES

OCCUPATION DES LIEUX

Il ressort du procès-verbal de description des lieux que les lieux sont occupés par Monsieur et Madame, propriétaires.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Ainsi fait et dressé par **Maître Michel MIORINI**,
Avocat au Barreau de l'ESSONNE

A EVRY-COURCOURONNES
Le