

*Vente sur saisie immobilière
Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES*

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS
DE VENTE**

POUR :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 1.331.400.718,80€, ayant son siège social sis 19 rue des Capucines – 75001 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, agissant par son Président du Conseil d'Administration, domicilié en cette qualité audit siège,

Avocat poursuivant :

La **SCP FLOQUET & NOACHOVITCH** prise en la personne de **Maître Thierry FLOQUET**, avocat inscrit au Barreau de l'Essonne, demeurant Immeuble AZUR – 4 Boulevard de l'Europe à EVRY-COURCOURONNES CEDEX (91033), Tél : 01.60.79.39.45 – Fax : 01.60.79.05.71 – courriel avocats@floquet-noachovitch.fr

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La **SELARL TAVIEAUX MORO – de La SELLE**, prise en la personne de **Maître Nicolas TAVIEAUX MORO**, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 6, rue de Madrid – 75008 Paris, Tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Vestiaire J 130.

CONTRE :

1/ Monsieur

2/ Madame Véronique

SAISIE IMMOBILIERE

A ETAMPES (91150) 5 rue Olivier Lefebvre, cadastré section AC n°764,
pour une contenance de 2 a 60 ca.

Une MAISON comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, WC, débarras, cuisine ouverte sur le séjour, séjour, escalier pour accéder à l'étage, garage attenant,
- à l'étage : pallier desservant trois chambres, WC et salle-de-bains,
- un stationnement extérieur devant le garage,
- un jardin à l'arrière de la maison.

Audience d'orientation du :
MERCREDI 20 OCTOBRE 2021 A 9 H 30

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIÈRE Conditions générales
--

Chapitre Ier
Dispositions générales

Article 1er
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
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 opposables 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 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 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 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 amiable sur autorisation judiciaire

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

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

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

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

Article 23

Purge des inscriptions

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

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

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

Article 24

Paiement provisionnel du 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 V

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.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
Clauses et conditions particulières

SAISIE IMMOBILIERE à l'encontre de :

1/ Monsieur

2/ Madame

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

CREDIT FONCIER DE FRANCE, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 1.331.400.718,80€, ayant son siège social sis 19 rue des Capucines – 75001 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 542 029 848, agissant par son Président du Conseil d'Administration, domicilié en cette qualité audit siège,

Avocat poursuivant :

La **SCP FLOQUET & NOACHOVITCH** prise en la personne de **Maître Thierry FLOQUET**, avocat inscrit au Barreau de l'Essonne, demeurant Immeuble AZUR – 4 Boulevard de l'Europe à EVRY-COURCOURONNES CEDEX (91033), Tél : 01.60.79.39.45 – Fax : 01.60.79.05.71 – courriel avocats@floquet-noachovitch.fr

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La **SELARL TAVIEAUX MORO – de La SELLE**, prise en la personne de **Maître Nicolas TAVIEAUX MORO**, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 6, rue de Madrid – 75008 Paris, Tél : 01.47.20.17.48 – Mail : ntavieauxmoro@tmdls.fr – Vestiaire J 130.

Suivant commandement de payer valant saisie immobilière délivré à Monsieur et à Madame le 7 juin 2021, par le ministère de la SCP DROGUE NAM SOWA, huissiers de justice à Evry (91).

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 16 septembre 2014 par Maître Marie-Eve PINEL-MANGIN, Notaire associé à Etampes (91150), contenant vente et un prêt « TAUX ZERO PLUS » d'un montant de 30.660,00 € et un prêt « PAS

LIBERTE » d'un montant de 58.752,00 € consentis à Monsieur et à Madame, destinés à financer l'acquisition d'un bien immobilier.

EN EXÉCUTION D' :

- une hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité foncière d'ETAMPES le 7 octobre 2014 sous les références 9104P04 volume 2014 V n°1388, RPO le 21 janvier 2016 sous les références 9104P04 volume 2016 D n°473 ;
- une hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité foncière d'ETAMPES le 7 octobre 2014 sous les références 9104P04 volume 2014 V n°1389, RPO le 21 janvier 2016 sous les références 9104P04 volume 2016 D n°474.

Pour obtenir paiement de la somme globale sauf MEMOIRE de **74.025,51 €** arrêtée au **3 mai 2021**, outre les intérêts au taux conventionnel de **3,10 %** l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

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

- Principal	35.172,31 €
- Echéances impayées au 05/02/2021	7.009,27 €
- Indemnité d'exigibilité anticipée	2.952,71€
- Intérêts de retard au taux conventionnel de 3,10 %	
+ cotisations d'assurance du 05/02/2021 au 03/05/2021	461,60 €
- Versements perçus du 05/02/2021 au 03/05/2021	- 773,04 €
- Intérêts de retard au taux conventionnel de 3,10 % + cotisations d'assurance postérieurs au 03/05/2021 jusqu'au parfait paiement	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires	MEMOIRE
- Autres sommes	MEMOIRE

Sous-Total 1 sauf mémoire 44.822,85 €

arrêté au 3 mai 2021

(quarante-quatre mille huit-cent-vingt-deux euros et quatre-vingt-cinq centimes selon décompte annexé aux présentes).

• **Au titre du prêt « TAUX ZERO PLUS » :**

- Principal	28.569,57 €
- Echéances impayées au 05/02/2021	845,74 €

- Cotisations d'assurance du 05/02/2021 au 03/05/2021 39,24 €
- Versements perçus du 05/02/2021 au 03/05/2021 - 251,89 €
- Cotisations d'assurance postérieurs au 03/05/2021
et jusqu'au parfait paiement..... MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires MEMOIRE
- Autres sommes MEMOIRE

Sous-Total 2 sauf mémoire 29.202,66 €

arrêté au 3 mai 2021

(quarante-quatre mille huit-cent-vingt-deux euros et quatre-vingt-cinq centimes selon décompte annexé aux présentes).

TOTAL GENERAL (1+2) SAUF MEMOIRE au 3 mai 2021 = 74.025,51 €
(soixante-quatorze mille vingt-cinq euros et cinquante-et-un 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, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié pour valoir saisie auprès du Service de la publicité foncière d'Etampes le 16 juillet 2021 sous les références 9104P04 volume 2021 S n° 10.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE A VENDRE

Sis à ETAMPES (91150) 5 rue Olivier Lefebvre, cadastré section AC n°764, pour une contenance de 2 a 60 ca.

Une MAISON comprenant :

- au rez-de-chaussée : entrée, WC, débarras, cuisine ouverte sur le séjour, séjour, escalier pour accéder à l'étage, garage attenant,
- à l'étage : palier desservant trois chambres, WC et salle-de-bains,
- un stationnement extérieur devant le garage,
- un jardin à l'arrière de la maison.

-
Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE :

L'ensemble immobilier sus-désigné est inclus dans un programme immobilier dénommé « L'ENVIE ».

Pour gérer les voiries et espaces communs, une Association Syndicale Libre a été constitué aux termes d'un acte reçu le 4 septembre 2014 par Maître Marie-Eve PINEL-MANGIN, notaire associé à Etampes (91150), dont une copie a été publiée au Service de la Publicité Foncière d'Etampes le 25 septembre 2014 sous les références 9104P04 volume 2014 P n°3444 RPO le 15 octobre 2015 volume 2015 D n°6210.

Le procès-verbal de description des lieux dressé le 26 juillet 2021 par la SCP DROQUE NAM SOWA, Huissiers de Justice 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 :

- Certificat de superficie
- Diagnostic de performance énergétique

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits droits et biens immobiliers appartiennent à Monsieur et à Madame pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu le 16 septembre 2014 par Maître Marie-Eve PINEL-MANGIN, notaire associé à Etampes (91150) dont une expédition a été publiée au Service de la publicité foncière d'ETAMPES le 7 octobre 2014, sous les références 9104P04 volume 2014P n°3586, RPO le 21 janvier 2016 sous les références 9104P04 volume 2016 D n°471.

Cette vente a été consentie moyennant le prix principal de 183.305,76 euros.

L'extrait de matrice cadastrale relatif audit bien se trouve annexé aux présentes.

AUDIENCE D'ORIENTATION

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

MERCREDI 20 OCTOBRE 2021 A 9 H 30

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

Il n'existe pas, au jour de la publication du commandement de payer valant saisie immobilière précité, d'autres créanciers inscrits que le poursuivant.

L'affaire doit être examinée à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'EVRY-COURCOURONNES, le

MERCREDI 20 OCTOBRE 2021 A 9 H 30

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 du débiteur 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'expédition de l'assignation délivrée à Monsieur et à Madame
- ↳ La copie de l'expédition du commandement de payer valant saisie immobilière,
- ↳ L'état hypothécaire et l'état sur formalités,
- ↳ Le procès-verbal de description de l'immeuble saisi ainsi que les diagnostics,
- ↳ La matrice cadastrale,
- ↳ Le titre de propriété.

VENTE FORCEE – MISE A PRIX

A défaut pour les débiteurs 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. Consomm, 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 60.000,00 € (soixante 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 de l'acte de vente du 16 septembre 2014 par Maître Marie-Eve PINEL-MANGIN, notaire à ETAMPES (91), ci-après annexé que :

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un immeuble à construire, et ce en application du " b " de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme.

SERVITUDES

Il ressort de l'acte de vente du 16 septembre 2014 par Maître Marie-Eve PINEL-MANGIN, notaire à ETAMPES (91), ci-après annexé que :

CREATION DE SERVITUDE D'ACCES AU MUR

Désignation du fonds servant

Sur la commune d' ETAMPES (Essonne), Rue de la Croix de Vernailles.

Diverses parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section AC numéro 750 pour une contenance de 2a 63 ca (lot 1)
- section AC numéro 762 pour une contenance de 2a 161 ca (lot 17)
- section AC numéro 763 pour une contenance de 1a 94 ca (lot 18)
- section AC numéro 764 pour une contenance de 2a 60 ca (lot 19)
- section AC numéro 765 pour une contenance de 1a 83 ca (lot 20)
- section AC numéro 766 pour une contenance de 2a 21 ca (lot 21)

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS SERVANT".

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient à la société BOUYGUES IMMOBILIER, suivant acte reçu par Maître Gilles SAVARY de BEAUREGARD, Notaire à PARIS le 28 mai 2014, dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la publicité foncière de ETAMPES

Désignation du fonds dominant

Sur la commune d' ETAMPES (Essonne), Rue de la Croix de Vernailles.

Une parcelle cadastrée section AC numéro 784 pour une superficie de 12a 59 ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

Référence de publication du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à la société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER par suite d'un acte reçu par Maître Gilles SAVARY de BEAUREGARD, Notaire à PARIS le 28 mai 2014, dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la publicité foncière de ETAMPES

Assiette de la servitude

Cette assiette figure sous teinte turquoise sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera ci-annexé.

Modalités d'exercice de la servitude

Pour permettre au propriétaire du fonds dominant d'entretenir, de réparer et, le cas échéant, de reconstruire le mur du sous-sol du bâtiment édifié le long de la ligne séparant sa propriété de celle du propriétaire du fonds servant, ce dernier concède, en faveur du fonds dominant et à titre de servitude perpétuelle, un droit d'accès sur sa parcelle de terrain afin de permettre l'accès à ce mur.

De convention expresse, cette servitude d'accès qui comprend également la reconstruction du mur, et s'exerce sur la totalité du mur du sous-sol.

Ce droit d'accès est concédé, à titre de servitude perpétuelle.

Le propriétaire du fonds dominant devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins huit jours à l'avance, de la date prévue pour le commencement des travaux d'entretien ou de reconstruction.

Ce droit d'accès ne pourra être exercé que par les entrepreneurs du fonds dominant.

Lors de l'utilisation de ce droit d'accès, il appartiendra au propriétaire du fonds dominant de fermer chaque soir l'accès, de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit sur le fonds servant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par la société BOUYGUES IMMOBILIER.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

CREATION DE SERVITUDE D'ACCES ET D'ENTRETIEN DE LA HAIE

Désignation du fonds servant

Sur la commune d'ETAMPES (Essonne), Rue de la Croix de Vernailles.

Diverses parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes : .

- section AC numéro 750 pour une contenance de 2a 63 ca (lot 1)
- section AC numéro 762 pour une contenance de 2a 161 ca (lot 17)
- section AC numéro 763 pour une contenance de 1a 94 ca (lot 18)
- section AC numéro 764 pour une contenance de 2a 60 ca (lot 19)
- section AC numéro 765 pour une contenance de 1a 83 ca (lot 20)
- section AC numéro 766 pour une contenance de 2a 21 ca (lot 21)

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient à la société BOUYGUES IMMOBILIER, suivant acte reçu par Maître Gilles SAVARY de BEAUREGARD, Notaire à PARIS le 28 mai 2014, dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la publicité foncière de ETAMPES

Désignation du fonds dominant

Sur la commune d' ETAMPES (Essonne), Rue de la Croix de Vernailles.

Une parcelle cadastrée section AC numéro 784 pour une superficie de 12a 59 ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Référence de publication du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à la société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER par suite d'un acte reçu par Maître Gilles SAVARY de BEAUREGARD, Notaire à PARIS le 28 mai 2014, dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la publicité foncière de ETAMPES

Assiette de la servitude

Cette assiette figure sous teinte turquoise sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera ci-annexé.

Modalités d'exercice de la servitude

Pour permettre au propriétaire du fonds dominant d'entretenir la haie qui a été plantée en limite de propriété entre le fonds dominant, et le fonds servant, et ce dernier concède, en faveur du fonds dominant, à titre de servitude perpétuelle, un droit d'accès sur sa parcelle de terrain.

De convention expresse, cette servitude d'accès pour l'entretien de la haie s'exerce sur la totalité de la haie.

Ce droit d'accès est concédé, à titre de servitude perpétuelle.

Le propriétaire du fonds dominant devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins huit jours à l'avance, de la date prévue pour le commencement des travaux d'entretien de la haie.

Lors de l'utilisation de ce droit d'accès, il appartiendra au propriétaire du fonds dominant de fermer chaque soir l'accès, de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit sur le fonds servant.

Il est expressément interdit au propriétaire du fonds servant et du fonds dominant d'arracher la haie.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par la société BOUYGUES IMMOBILIER

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

CREATION DE SERVITUDE DE PASSAGE ET D'ACCES A LA VENTILATION DU PARKING

Désignation du fonds servant

Sur la commune de ETAMPES (Essonne), Rue de la Croix de Vernailles.

Figurent au cadastre sous les références suivantes :
Section AC numéro 764 pour une contenance de 2a 60 ca (lot 19)

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient à la société BOUYGUES IMMOBILIER, suivant acte reçu par Maître Gilles SAVARY de BEAUREGARD, Notaire à PARIS le 28 mai 2014, dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la publicité foncière de ETAMPES

Désignation du fonds dominant

Sur la commune d' ETAMPES (Essonne), Rue de la Croix de Vernailles.

Une parcelle cadastrée section AC numéro 784 pour une superficie de 12a 59 ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Référence de publication du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à la société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER par suite d'un acte reçu par Maître Gilles SAVARY de BEAUREGARD, Notaire à PARIS le 28 mai 2014, dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la publicité foncière de ETAMPES

Assiette de la servitude

Cette assiette figure sous teinte rouge sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera ci-annexé.

Conditions d'exercice de la servitude

Au fonds du jardin du fonds servant, il a été implanté le bloc de ventilation du sous-sol du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds servant consent un droit d'accès au propriétaire du fonds dominant sur sa parcelle de terrain, pour l'accès et l'entretien de cette ventilation.

Ce droit d'accès est concédé, à titre de servitude perpétuelle.

Le propriétaire du fonds dominant devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins huit jours à l'avance, de la date prévue pour l'entretien de la ventilation.

Lors de l'utilisation de ce droit d'accès, il appartiendra au propriétaire du fonds dominant de fermer chaque soir l'accès, de telle sorte qu'il ne soit pas possible de pénétrer durant la nuit sur le fonds servant.

Il est formellement interdit au propriétaire du fonds servant :

- de couvrir, d'obstruer, de calfeutrer la ventilation
- de planter, de faire pousser de la végétation sur la ventilation

- d'entreposer des matériaux ou tout autres éléments susceptibles d'affecter le bon fonctionnement de ladite ventilation

Les frais d'entretien ou de remplacement de ladite ventilation sont à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par la société BOUYGUES IMMOBILIER.

Evaluation de la servitude

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

Servitudes diverses

a) Servitudes de passage

Chaque lot du groupe d'habitations devra souffrir les servitudes de passage, d'entretien et de réfection, de toutes canalisations souterraines, conduits, câbles et branchements (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone, télédistribution, gaz, etc ...) ladite énumération n'étant pas limitative ainsi que la présence éventuelle sur certaines parcelles de regards, avaloirs, bouches à grille, puisards, siphons, fosses de décantation, etc ... qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations passent en dehors du périmètre de la construction.

Observation étant ici faite que cette liste de servitudes n'est pas exhaustive; l'ensemble des servitudes sera figuré sur les plans de récolement qui seront établis à l'achèvement de la réalisation de ce programme immobilier.

La Société BOUYGUES IMMOBILIER sera seule juge de la nature, de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef. En conséquence, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre l'accès et ne pourra jamais s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour un branchement, une vérification ou une réparation, étant entendu que lesdits travaux devront être effectués et les lieux remis en état.

En outre, tout propriétaire devra obligatoirement laisser libre l'accès aux «tampons de regard» des réseaux d'eaux usées ou d'eaux pluviales situés sur sa propriété, lesquels devront, pour rester ainsi accessibles, n'être jamais recouverts, spécialement au cas où ledit propriétaire entendrait modifier le revêtement de sa voie d'accès privative.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, tout acquéreur acceptera la situation des différents réseaux, branchements, éléments et appareils de toute nature ainsi que leurs accessoires d'utilité commune, à tout ou à plusieurs acquéreurs, qui auront été implantés y compris leurs emplacements (transformateurs, boîtes aux lettres,

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux différents réseaux installés dans le groupe d'habitations.

Par ailleurs, ils ne pourront édifier aucune construction ou élément fixe empêchant l'accès au réseau. Il en sera de même de la plantation d'arbres ou de végétaux dont les racines pourraient endommager lesdits réseaux.

A partir des branchements individuels, l'entretien sera à la charge du propriétaire concerné ainsi que la tenue hors gel.

Par ailleurs, les voies étant rétrocédées directement à la mairie, l'ASL n'aura pas à en assurer l'entretien.

En cas d'intervention, pour accéder à des réseaux communs, des Sociétés concessionnaires ayant conduit à l'ouverture de tranchées à l'intérieur des parties privées, la remise en état des lieux non prise en compte par lesdites Sociétés (gazon, plantation ...) sera prise en charge par l'Association Syndicale, dans les plus brefs délais compatibles avec la saison, dans la mesure où la cause de l'intervention des sociétés concessionnaires ne dépend pas d'une négligence d'entretien ou de bon fonctionnement des réseaux du fait de l'occupant du lot où a eu lieu l'intervention.

Dans le cas contraire, les frais seront supportés par le propriétaire négligent si sa responsabilité est reconnue.

Il est ici précisé que si les voiries et réseaux divers du présent programme étaient nécessaires soit à l'extension du programme, soit aux raccordement d'un autre programme du même promoteur, les propriétaires ou occupants ne pourraient s'y opposer sauf si cela devait aggraver leur tantième.

b) Servitudes d'écoulement d'eau

Les acquéreurs des parcelles voisines de celles sur lesquelles seront édifiées lesdites maisons devront supporter à titre de servitude réelle et perpétuelle, la réception et l'écoulement éventuel des eaux pluviales qui pourraient en être la conséquence en fonction des modèles de terrains.

Les propriétaires de l'ensemble immobilier devront supporter l'existence sur leur terrain de tout drain de système d'écoulement éventuel destiné à assainir le terrain, et qu'ils s'interdisent de déplacer ou de supprimer.

c) Servitudes de vues (éventuelles)

Les acquéreurs devront respecter les vues directes ou ouvertures qui pourraient se trouver placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances légales ou réglementaires. De ce fait, ils ne pourront exiger l'obturation de ces fenêtres ou ouvertures.

d) Servitudes esthétiques et autres

Les constructions à édifier forment un ensemble dont l'esthétique générale devra toujours être maintenue.

Les règles d'hygiène devront toujours être respectées en conformité des règlements administratifs.

e) Servitudes de plantations

Chaque lot du groupe d'habitations devra souffrir des servitudes pour les plantations situées à une distance des limites de propriété inférieure à la distance légale sans que le propriétaire du lot voisin puisse protester pour quelque raison que de soit (présence de racines, ombres, ...) et ce dans les cas suivants

- d'une part, pour les arbres existants, transplantés, qu'ils soient situés en parties privatives ou communes

- d'autre part, pour les plantations à réaliser conformément au plan des espaces verts les plantations pourront être en partie privatives.

f) Servitude de tour d'échelle

Pour permettre aux propriétaires d'entretenir et de réparer les murs édifiés le long des lignes séparatives de parcelles, un droit de «tour d'échelle» existera à titre de servitude perpétuelle sur chaque parcelle en faveur de la parcelle contigüe.

Ce droit, qui sera purement gratuit, s'exercera de la manière la moins dommageable pour le fonds servant.

Avant tout début d'exécution des travaux, le propriétaire désirant utiliser ce droit de «tour d'échelle» sera tenu d'aviser au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée, le voisin supportant cette servitude, ainsi que le Président de l'Association Syndicale de la date prévue Pour le commencement des travaux, sans qu'aucun refus ne puisse être opposé de la part du propriétaire supportant la servitude. Ce délai pourra être réduit à 4 heures en cas d'urgence.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété supportant ce «tour d'échelle» devront être réparés ou indemnisés par le propriétaire qui les aura occasionnés. Les lieux devront être bien entendu rendus dans l'état où il se trouvaient avant les travaux.

g) Servitude d'accès au coffret comptage d'électricité

Les coffrets de comptage d'électricité et gaz situés en façade des maisons ou en pignons devront constamment être accessibles depuis la voirie, sans obstacle (clôture, portillon...). De ce fait il est formellement interdit de clore.

h) Servitudes de débord des toits

Un certain nombre de maisons seront édifiées en limite de propriété du lot du groupe d'habitations sur lequel elles seront implantées.

La construction a été conçue de telle sorte qu'une partie de la toiture débordera éventuellement et surplomb sur la propriété voisine et mitoyenne.

Les acquéreurs des parcelles voisines de celles sur lesquelles seront édifiées lesdites maisons devront supporter à titre de servitude réelle et perpétuelle, l'existence des constructions ainsi édifiées surplombant leur propriété, ainsi que la réception et l'écoulement éventuel des eaux pluviales qui pourraient en être la conséquence.

L'acquéreur de la maison qui disposera sur fond mitoyen de cette servitude dite de débord des toits, gardera à sa charge tous les frais d'entretien de la partie du toit en débord sur le fond mitoyen.

j) Servitude de débord des fondations

Un certain nombre de maisons seront édifiées en limite de propriété du lot du groupe d'habitations sur lequel elles seront implantées.

La construction a été conçue de telle sorte qu'une partie des fondations débordera sur la propriété voisine et mitoyenne.

Les acquéreurs des parcelles voisines et celles sur lesquelles seront édifiées lesdites maisons devront supporter à titre de servitude réelle et perpétuelle, l'existence du débord de ces fondations sur leur propriété nécessaire à l'assise des fondations des maisons voisines et exécutées selon les règles de l'art.

L'acquéreur de la maison qui disposera sur le fond mitoyen de cette servitude dite de débord des fondations, gardera à sa charge tous les frais d'entretien de la partie des fondations en débord sur le fond mitoyen.

Toutes les servitudes ci-dessus énoncées sont accordées à titre gratuit par toutes les parties concernées.

L'ACQUEREUR sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **VENDEUR**.

CLAUSES SPECIFIQUES

OCCUPATION DES LIEUX

Il ressort des informations recueillies dans le PV de description de l'immeuble saisi que les lieux sont occupés par Monsieur.

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 Thierry FLOQUET, avocat au Barreau de l'Essonne,

A EVRY-COURCOURONNES,

Le