

Réf dossier : LICITATION INDIVISION LEMEUNIER (Vte)

<p style="text-align: center;">CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION</p>
--

Clauses et Conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PONTOISE, sur licitation, au plus offrant et dernier des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

UN PAVILLON situé à ARGENTEUIL (Val d'Oise), rue de Cuiry, numéro 17; L'ensemble d'une contenance de 139,75 mètres carrés, d'après les titres, et cadastré section AS, numéro 145 (anciennement cadastré section A, numéro 2.344)

Tel que désigné et décrit dans l'acte d'acquisition établi par Maître COSSON, Notaire à Voves (Eure et Loir) en date du 19 janvier 1972, complété par l'attestation de propriété immobilière établie par le même notaire le 5 mars 1988, et le procès-verbal de description établi par la S.C.P DELETTRE COLAERT GOUSSEAU, HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES à 95300 PONTOISE, en date du 25 septembre 2020.

<p style="text-align: center;">PROCEDURE</p>

La présente procédure de licitation et de distribution du prix est poursuivie

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Madame Madeleine Eugénie AUVRE veuve LEMEUNIER
Née à Paris (75018) le 17 Juillet 1950
De nationalité française. retraitée
Demeurant 1 Rue du Paradis 33870 Vayres

Agissant en qualité de propriétaire indivis des biens ci-après désignés et de colicitant.

Ayant pour avocat postulant

Maitre LE FOULGOC-DELMOULY Corinne
Avocat au Barreau du Val d'Oise
Résidence du Parc – 25 Rue du Docteur Paul Bruel Bâtiment B - 95380 LOUVRES Tél.: 01.34.68.11.11 - Toque 138

Et pour avocat plaissant

Maître CORTES Frédéric, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, 21 Rue de Chartres 92200 Neuilly sur Seine,
Mel: cortes.avocat@gmail.com, Tel 01 47 45 86 00,
Toque PN 319

Lequel se constitue sur la présente procédure de vente sur licitation et ses suites.

En présence de :

1. Madame

Née à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) le 3 Janvier 1969, de nationalité française,

Demeurant

En sa qualité de propriétaire indivis des biens ci-après désignés et de colicitant

2. Monsieur

Née à Drancy (93) le 19 Mai 1971, de nationalité française,

Demeurant

En sa qualité de propriétaire indivis des biens ci-après désignés et de colicitant

3. Madame

Née à Argenteuil (95) le 19 Juin 1972, de nationalité française,

Sur son lieu de travail

En exécution d'un jugement contradictoire, rendu le 08 Octobre 2018 par le tribunal de grande instance de Pontoise, définitif aux termes d'un certificat de non appel établi par la cour d'appel de Versailles en date du 15 janvier 2019, lequel :

Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision résultant de la succession de Monsieur Georges LEMEUNIER,

Désigne à cet effet le Président de la Chambre interdépartementale des notaires de Versailles avec faculté de délégation,

Dit que les opérations se feront sous la surveillance du magistrat en charge de la deuxième chambre civile du Tribunal de Grande Instance de Pontoise,

Ordonne la licitation du bien immobilier dépendant de l'indivision, sis 17, rue de Cuiry à Argenteuil, cadastré AS145, à la barre du Tribunal de Grande Instance de Pontoise et par le ministère de Maître LE FOULGOC-DELMOULY,

Fixe la mise à prix de l'immeuble susvisé à la somme de 180.000 €, avec une faculté de baisse du prix d'un quart puis d'un tiers en l'absence d'acquéreur,

Ordonne qu'il soit procédé à la publicité conformément aux dispositions prévues par les articles 63 et suivants du décret numéro 2006-936 du 27 juillet 2006,

Désigne la SCP DELETTRE COLAERT GOUSSEAU BAYLE, Huissiers de justice à Cergy-Pontoise, pour établir le procès-verbal de description des lieux et l'autorise, à cette fin, à pénétrer dans les lieux, si besoin est, avec l'assistance d'un serrurier et des services de police ou de gendarmerie compétents,

Rappelle que les copartageants peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable,

Condamne Madame Nathalie LEMEUNIER, Monsieur Pascal LEMEUNIER et Madame Christine LEMEUNIER à verser à Madame AUVRE Madeleine veuve LEMEUNIER la somme de 2500 Euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

Ordonne l'exécution provisoire

Ordonne l'emploi des dépens en frais généraux de partage,

Dit qu'ils seront supportés par les copartageants dans la proportion de leurs parts dans l'indivision.

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu en un lot pardessus la mise à prix ci-après indiquée :

180.000,00 €

CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS

Telle que fixée par le jugement du Tribunal de Grande Instance de Pontoise en date du 08 Octobre 2018, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES
--

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PONTOISE en 1 LOT, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit:

Maison d'habitation située à ARGENTEUIL (Val d'Oise), rue de Cuiry, numéro 17; L'ensemble d'une contenance de 139,75 mètres carrés, d'après les titres, et cadastré section AS, numéro 145 (anciennement cadastré section A, numéro 2.344)

Tel que désigné et décrit dans l'acte d'acquisition établi par Maître COSSON, Notaire à Voves (Eure et Loir) en date du 19 janvier 1972, complété par l'attestation de propriété immobilière établie par le même notaire le 5 mars 1988, et le procès-verbal de description établi par la S.C.P DELETTRE COLAERT GOUSSEAU, HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES à 95300 PONTOISE, en date du 25 septembre 2020.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du 25 septembre 2020 , la S.C.P DELETTRE COLAERT GOUSSEAU, HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES à 95300 PONTOISE, a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente, ci-après annexé.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

Les diagnostics techniques obligatoires ont été réalisés le 26 Septembre 2020 par la société

**CERTIMMO 78, SAS au capital de 7 624 €
SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112B
34, avenue Marcel Perrin 95540 MERY-SUR-OISE
Tél : 01 34 24 97 65 contact@certimmo95.fr**

Ils font état d'une surface habitable de 84,86 m², plus 9,13 m² au titre des annexes, et 10,28 m² non pris en compte.

(Cf. diagnostic technique immobilier ci-annexé)

Les renseignements d'urbanisme nécessaires au transfert de propriété et à la parfaite information des acquéreurs sont également joints au présent cahier des charges

(Cf. renseignements d'urbanisme qui y seront annexés ultérieurement)

B - ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition par les époux LEMEUNIER

L'immeuble ci-dessus désigné dépend de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame LEMEUNIER-AUVRE, pour l'avoir acquis, conjointement, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

La Société à Responsabilité Limitée "LOGEMENT EPARGNE PARISIEN" (par abréviation "L.O.G.E.P."), ayant son siège à PARIS (sur le onzième arrondissement) Boulevard Beaumarchais, numéro 38, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS, sous le numéro 70 B I69, Aux termes d'un acte reçu par Me Jean COSSON, Notaire Associé à Voves, le 19 janvier 1972.

(Cf. acte d'acquisition ci-annexé)

Conséquences du décès de monsieur LEMEUNIER

Monsieur Georges Paul Edmond LEMEUNIER

Né à Paris (75016) le 28 Mai 1946, en son vivant Chauffeur poids-lourds, de nationalité française, époux de Madame Madeleine Eugénie AUVRE, avec laquelle il était marié en premières noces sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts par suite de leur mariage célébré sans contrat préalable à la Mairie Annexe du dix-neuvième arrondissement de la Ville de PARIS le 9 Novembre 1968 ; ledit régime n'ayant fait l'objet d'aucune modification conventionnelle ou judiciaire postérieure, est décédé à GENNEVILLIERS (Hauts de Seine), le 10 novembre 1980, où il se trouvait momentanément.

En l'absence de dispositions testamentaires, il a laissé pour héritiers son épouse et ses trois enfants :

Madame Madeleine Eugénie AUVRE veuve LEMEUNIER, sa veuve

Née à Paris (75018) le 17 Juillet 1950, de nationalité française. retraitée

Demeurant alors 17 Rue de Cuiry 95100 Argenteuil

Et ses 3 enfants :

Madame Nathalie Andrée LEMEUNIER

Née à PARIS 11ÈME ARRONDISSEMENT (75011) le 3 Janvier 1969.

De nationalité française,

Demeurant

Monsieur Pascal Georges Lucien LEMEUNIER

Née à Drancy (93) le 19 Mai 1971.

De nationalité française,

Demeurant

Madame Christine Marie Andrée LEMEUNIER

Née à Argenteuil (95) le 19 Juin 1972.

De nationalité française,

Sur son lieu de travail

Aux termes de l'attestation de propriété immobilière établie par l'Office notarial de Me COSSON, Notaire à Voves (Eure et Loir) en date du 5 mars 1988, figurent comme ayant droit :

1°) Madame Veuve LEMEUNIER née AUVRE, comme commune en biens acquis, par suite de leur mariage sus-énoncé, et comme ayant droit à l'usufruit du quart des biens composant la succession de son défunt mari.

2°) Monsieur Pascal LEMEUNIER, et Mesdemoiselles Nathalie et Christine LEMEUNIER, seuls enfants issus de l'union de Monsieur et Madame LEMEUNIER-AUVRE, et en cette qualité habiles à se dire et porter seuls héritiers, conjointement entre eux pour le tout, soit divisément chacun pour un/tiers (1/3) de Monsieur Georges LEMEUNIER, leur père, sauf les droits de Madame Veuve LEMEUNIER née AUVRE, conjoint survivant.

(Cf. l'attestation de propriété immobilière ci-annexée)

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle, et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le

poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

C- OCCUPATION

Le bien objet de la vente était occupé par Madame Madeleine Eugénie AUVRE veuve LEMEUNIER.

Elle a depuis quitté les lieux pour s'établir en province.

Les lieux sont donc libres de toute occupation de son chef.

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de cette situation, sans autre recours contre le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

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.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Chapitre Ier – Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

Article 2 – 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 les parties 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 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

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

Article 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

Article 7 – 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.

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

Article 8 – 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.

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 9 – 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.

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

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

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

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

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

Article 10 – 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 des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} 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 vendeurs.

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

Chapitre III – Vente

Article 11 – 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 12 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, lequel les transmettra au notaire en charge de la liquidation de l'indivision.

Article 13 – Versement du prix de vente

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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.

Article 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

Article 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

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

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.

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 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

**Ainsi fait et dressé par Me LE FOULGOC-DELMOULY
Corinne, Avocat poursuivant**

A Pontoise, le 26 Novembre 2021

Maitre LE FOULGOC-DELMOULY Corinne

Avocat au Barreau du Val d'Oise

Résidence du Parc – 25 Rue du Docteur Paul Bruel Bâtiment
B - 95380 LOUVRES Tél.: 01.34.68.11.11 - Toque 138

Pour toutes demandes de renseignements, s'adresser à :

Maître CORTES Frédéric, Avocat au Barreau des Hauts de
Seine, 21 Rue de Chartres 92200 Neuilly sur Seine,
Mel: cortes.avocat@gmail.com, Tel 01 47 45 86 00,
Toque PN 319

ANNEXES PROCEDURALES ET DOCUMENTAIRES

- 1. Procès-verbal descriptif**
- 2. Diagnostics techniques**
- 3. Titre de propriété**
- 4. Attestation de propriété après décès**
- 5. Jugement du 8 Octobre 2018**
- 6. Certificat de non appel**

* * * * *