

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**  
**de saisie immobilière**

---

**CREANCIER POURSUIVANT :**

La SOCIETE GENERALE, Société Anonyme au capital de 1.009.380.011,25 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le n° 552.120.222, dont le siège social est 29 boulevard Haussmann 75009 PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Maître Eric KRAMER, membre de la SCP FABIGNON, LARDON-GALEOTE, EVEN, REMOISSONNET, KRAMER, ALLARD, REBOURCET, Avocats associés au Barreau de SENLIS, dont le siège est sis à CREIL (60319), 1, rue Jules Juillet – BP 50427.

**DEBITEUR SAISI :**

La SCI NBFF, Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE sous le numéro 527.573.240, ayant son siège social 462 rue Jacques de Kersaint à VERSIGNY (60440), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

**Adresse des biens vendus :**

462 rue Jacques de Kersaint

60440 VERSIGNY

**Dépôt au Greffe :**  
**19 août 2016**

**Mise à Prix :**  
**200.000,00 €**

**Audience d'orientation :**  
**11 OCTOBRE 2016 – 10h00**

## **TITRE EXECUTOIRE**

EN VERTU de La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Viviane BEUZELIN, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean-Pierre FERRANDES, Daniel BRUNET, Michel JORDA, André DOREY, Claire FERRANDES et Viviane BEUZELIN", titulaire d'un office notarial dont le siège social est PARIS (75012), 29 avenue de Saint Mandé, le 17 décembre 2010, contenant :

- vente par Monsieur Jean-Louis ROUX dit BUISSON et Madame Isabelle ROUX-BUISSON à la SCI NBFF,
- prêt immobilier au taux révisable par la SOCIETE GENERALE, d'un montant de 805.000€ en principal, au taux initial hors assurance de 3,80% l'an (TEG 4,42%), remboursable en 300 mensualités, la première échéance au 7 février 2011, la dernière au 7 janvier 2036.

Le prêt précité est garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et une hypothèque conventionnelle rechargeable publiées au Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 15 février 2011, Vol. 2011 n°548 et Vol. 2011 n°549.

## **COMMANDEMENT DE PAYER**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés sont saisis en vue d'un commandement de payer valant saisie signifié à La SCI NBFF, Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COMPIEGNE sous le numéro 527.573.240, ayant son siège social 462 rue Jacques de Kersaint à VERSIGNY (60440), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège, par acte de Maître Sylvain OLLAGNON, membre de la SCP PAILLARD – OLLAGNON - GOURDEAU, Huissiers de Justice associés à CREIL (60100) en date du 4 mai 2016.

Ce commandement de payer valant saisie satisfait aux exigences posées par les articles R.321-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ledit commandement de payer, n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié à la Service de la Publicité Foncière de SENLIS le 28 juin 2016, volume 2016 S n°00030.

Par exploit en date du 22 juin 2016, Maître Sylvain OLLAGNON, membre de la SCP PAILLARD OLLAGNON GOURDEAU, Huissier de justice à CREIL, a dressé un procès-verbal de sursis à PVD.

Par ordonnance du Juge de l'Exécution de SENLIS du 11 juillet 2016, la SCP PAILLARD OLLAGNON GOURDEAU a été autorisée à pénétrer dans les lieux, au besoin avec le concours de la force publique, aux fins d'établissement du procès-verbal de description de l'immeuble.

Le 16 août 2016, la SOCIETE GENERALE a fait délivrer à la SCI NBFF, par exploit de la SCP PAILLARD – OLLAGNON - GOURDEAU, Huissiers de Justice associés à CREIL (Oise), une assignation à comparaître à l'audience d'orientation se tenant devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande

Instance de SENLIS (Oise), le mardi 11 octobre 2016 à 10h00, l'acte comportant les prescriptions prescrites par l'article R.322-5 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Le 17 août 2016, la SOCIETE GENERALE a fait dénoncer ledit commandement de payer au SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES de PARIS ODEON (6ème) par exploit de la SCP JEZEQUEL – PINHEIRO – GRUEL, Huissiers de Justice associés à PARIS (75013), et le 18 août 2016 à la TRESORERIE DE NANTEUIL LE HAUDOUIN, par exploit de la SCP PAILLARD OLLAGNON GOURDEAU, Huissiers de Justice associés à CREIL (Oise), cette dénonciation valant elle-même assignation à comparaître à l'audience d'orientation se tenant devant le Juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de SENLIS le mardi 11 octobre 2016 à 10 heures.

## **CREANCE**

Le décompte des sommes dues à la SOCIETE GENERALE se décompose comme suit :

- Principal : .....856.295,39 €
- Intérêts au taux de 2,97% l'an arrêté au 18.04.2016 : .....17.767,54 €
- Indemnité forfaitaire : .....53.096,88 €
- Frais et accessoires : ..... mémoire
- Intérêts postérieurs au taux de 2,97% : ..... mémoire
- Frais de procédure et accessoires : ..... mémoire

*Soit un total, sauf mémoire, arrêté au 18 avril 2016 de : 927.159,81 €*

## **EXTRAIT DE MATRICE CADASTRALE**

Est annexée, en copie, au présent cahier des conditions de vente, l'extrait de la matrice cadastrale délivrée par le Bureau du Cadastre de SENLIS (Oise).

## **DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

*COMMUNE DE VERSIGNY (60440)  
462, rue Jacques de Kersaint*

Les biens et droits immobiliers dépendent d'un ensemble immobilier cadastré section G n°223 Lieudit "462 rue Jacques de Kersaint" pour une contenance de 45a 28ca, et section G n°368, Lieudit "Le Village" pour une contenance de 2a 45ca, soit un total de 47a 73ca.

Cet ensemble immobilier comprenant :

1°) Un principal corps de bâtiment à usage d'habitation, composé de :

- Au rez-de-chaussée : vestibule d'entrée avec escalier, bureau-salon, grande salle à manger, salon, cuisine, buanderie.

- Au premier étage : dégagement d'escalier, couloirs, six chambres, salle de bains, water-closets, lingerie.
- Grenier et combles au dessus des chambres.
- Chauffage central dans ladite habitation.
- Caves sur cour.

2°) Un corps de bâtiment annexe à suage d'habitation, tenant au principal corps de bâtiment et composé de :

- Au rez-de-chaussée : un vestibule d'entrée sur perron, une pièce à la suite, une grande salle à manger.
- Au premier étage : dégagement d'escalier, couloir, trois chambres.
- Chauffage central partiel dans ladite habitation.

3°) Un jardin d'agrément devant ces bâtiments au Sud-Est, tenant à la rue d'En Bas, à la Place et à la rue d'En Haut.

4°) Des écuries dans le prolongement du principal corps de bâtiment et en retour d'équerre.

5°) Une étable à la suite des écuries avec un grenier au-dessus, et un petit appentis derrière cette étable.

6°) Un portager

7°) Un bâtiment central tenant d'un bout de la cour ci-après, et d'autre bout la maison de Monsieur et Madame LEPEZ-DASSONVILLE ou représentants.

8°) Un hangar couvert situé dans la cour, avec garages.

9°) Une cour entre les bâtiments et une porte-charretière entre le hangar et le principal corps d'habitation.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent ou 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.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers sus désignés appartiennent à la SCI NBFF pour les avoir acquis de Monsieur Jean-Louis ROUX dit BUISSON et de Madame Isabelle ROUX-BUISSON suivant acte reçu par Maître Viviane BEUZELIN, Notaire à PARIS (12ème) le 17 décembre 2010, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de SENLIS (Oise) le 15 février 2011, volume 2011 P n°1044.

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 antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données

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

## **DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Ledit immeuble ayant été plus amplement décrit au procès-verbal de description dressé le 16 août 2016 par Maître Nicolas GOURDEAU, membre de la SCP PAILLARD - OLLAGNON - GOURDEAU, Huissiers de Justice associés à CREIL (60100), 1ter rue de la Résistance, et annexé au présent cahier des conditions de vente.

## **SERVITUDES GREVANT LE BIEN**

L'acquéreur profitera des servitudes actives dont peut bénéficier le bien vendu.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non, pouvant grever ce bien, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Il est cependant précisé qu'il résulte de l'acte reçu par Maître Viviane BEUZELIN le 17 décembre 2010 qu'une servitude d'écoulement des eaux pluviales existe au profit :

\* De l'immeuble cadastré section G n°218, 221, 222 et 194 appartenant à Monsieur Michel, Théodore, Ghislain LEPEZ, industriel, et Madame Anne, Maria, Aloysia, Achilles DASSONVILLE, son épouse, demeurant ensemble à AIX LES BAINS (Savoie), 8 rue Lamartine, né, le mari, à TOURCOING (Nord), le 25 septembre 1905, et la femme, à LANDELED (Belgique) le 21 juin 1902.

\* L'immeuble cadastré section G n°198 appartenant en nue-propiété à Madame Viviane, Marie, Adeline, Théodore LEPEZ née à MOUVAUX (Nord) le 3 mai 1932, époux de Monsieur Edouard, Joseph Charles HOUOT, directeur commercial, demeurant ensemble à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) 69, boulevard de Bineau, sous l'usufruit de Monsieur et Madame LEPEZ-DASSONVILLE, susnommés.

\* Et de l'immeuble cadastré section G n°195 et 197 appartenant en nue-propiété à Madame Colette, Marie, Alphonsine LEPEZ, née à MOUVAUX (Nord) le 24 juin 1933, épouse de Monsieur Jacques, Emile, André BERNARD, directeur commercial, demeurant ensemble à PARIS (16ème), 60 rue Cortembert, sous l'usufruit de Monsieur et Madame LEPEZ-DASSONVILLE, susnommés.

\* Sur la cour de l'immeuble cadastré section G n°223 susdésigné, laquelle cour doit recueillir toutes les eaux pluviales s'écoulant tant des toitures des constructions de Monsieur et Madame LEPEZ-DASSONVILLE que du sol non bâti de l'immeuble de Monsieur et Madame LEPEZ-DASSONVILLE et des immeubles appartenant en nue-propiété à Madame HOUOT-LEPEZ et Madame BERNARD-LEPEZ sous l'usufruit de Monsieur et Madame LEPEZ-

DASSONVILLE, l'ensemble de ces eaux devant s'écouler par une bouche souterraine jusqu'au puisard de la cour de l'immeuble cadastré section F n°223 ci-dessus désigné, étant précisé que la bouche souterraine est insuffisante et que l'acquéreur fera son affaire personnelle de cette insuffisance et des constructions qui pourraient en résulter, sans recours contre les vendeurs à ce sujet.

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

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

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

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme, et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puissent en aucune façon être inquiétés ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

## **DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

Les diagnostics immobiliers feront l'objet d'un Dire ultérieur afin d'être annexés au présent cahier des conditions de vente.

## **BAUX**

Ainsi que cela résulte du procès-verbal de description annexé aux présentes, les lieux sont loués à Madame Alexandre MARILLIER et à Monsieur Nebojsa VULAS en vertu d'un bail en date du 1er juillet 2016 et dont il n'a pas été justifié.

## **CONDITIONS DE LA VENTE ET MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX**

La mise à prix est fixée à la somme de **200.000,00 € (DEUX CENT MILLE EUROS)**.

La vente sera faite aux enchères publiques à la Barre du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de SENLIS.

La vente sera diligentée par Maître Eric KRAMER, avocat associé au sein de la SCP FABIGNON, LARDON-GALEOTE, EVEN, REMOISSONNET, KRAMER, ALLARD, REBOURCET, société d'Avocats au Barreau de SENLIS, dont le siège social est sis à CREIL (60100) – 1, rue Jules Juillet.

Les conditions de la vente sont celles applicables de droit commun en la matière.

L'adjudicataire verse la totalité du prix d'adjudication y compris les intérêts au taux légal à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement et ce dans les conditions telles que définies à l'article 10 ci-après exposé, et ce à peine de réitération des enchères.

## **CONDITIONS DE VENTE**

### **Chapitre I : Dispositions générales**

#### **Article 1 – Cadre juridique**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par l'ordonnance n°2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du Code des Procédures Civiles d'Exécution (art. L311-1 à L.334-1) et du décret n°2012-783 du 30 mai 2012 relative à la partie règlementaire du Code des Procédures Civiles d'Exécution (art. R.311-1 à R. 334-3).

#### **Article 2 – Modalités de la vente**

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

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe 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 du 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 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.

#### **Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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

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

#### **Article 5 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur. Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes pour 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 2214 du code civil 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

### **Article 9 – Garantie à fournir par l'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 de séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des Procédures Civiles d'Exécution, représentant 10% du montant de mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

### **Article 10 – Surenchère**

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

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

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

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

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

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

### **Article 11 – 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 la 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.

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.

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 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 forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats ou sur le compte CARPA près le Tribunal devant lequel la vente est

poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

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 consignée et les intérêts produits.

#### **Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire**

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, 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 du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **Article 15 - 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.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

#### **Article 16 — Paiement des frais de poursuites**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, 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 juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

#### **Article 17 — Droits de mutation**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

#### **Article 18 — Obligation solidaire des co-acquéreurs**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droits 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 :

- de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- 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 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.

Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## **Article 21— Contributions et charges**

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

## **Article 22 — Titres de 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**

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 1er rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

#### **Article 26 — Election de domicile**

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

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

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

### **Chapitre V : Clauses 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les

conditions de l'article 20 de la loi n° 65557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

Fait à CREIL, le 19 août 2016

Liste des pièces annexées au présent cahier des conditions de vente :

- copie exécutoire de l'acte reçu par Maître BEUZELIN, Notaire, en date du 17/12/2010
- décompte de créance arrêté au 18/04/2016
- Assignation signifiée à la SCI NBFF le 16.08.2016
- Dénonciation valant assignation délivrée au SIE de PARIS ODEON (6ème) en date du 17.08.2016
- Dénonciation valant assignation délivrée à la TRESORERIE DE NANTHEUIL LE HAUDOUIN en date du 18.08.2016
- Etat hypothécaire sur formalité de publication du commandement de payer
- Commandement de payer délivré le 04/05/2016
- Extrait Kbis de la SCI NBFF
- Certificat négatif certifiant l'absence de procédure collective
- Inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publié et enregistré le 15 février 2011, volume 2011 V n°548 et 2011 V n°549
- Relevé de propriété du 24/04/2015
- Extrait de matrice cadastrale modèle 1
- Procès-verbal de description du 16.08.2016
- Procès-verbal de sursis à PVD du 22/06/2016
- Certificat d'urbanisme du 21/06/2016
- Plan de situation
- Extrait du plan cadastral
- Certificat communal en date du 21/06/2016
- Arrêté d'alignement en date du 21/06/2016
- Ordonnance du JEX de SENLIS du 11.07.2016