

VENTE

SUR LICITATION

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE Clauses et Conditions

auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Tribunal Judiciaire de PONTOISE (Val d'Oise), au plus offrant des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

COMMUNE D'ERMONT (Val d'Oise)

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis 1 rue Paul Eluard - Résidence "Le Villiers" - VOLUME 1 cadastré section AO n°676 pour 30 a 36 ca ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Me PECHON, Notaire à ERMONT (Val d'Oise) le 27 décembre 1995 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET le 22 février 1996 volume 1996 P n°903, modifié suivant acte reçu par Me PECHON, Notaire soussigné, le 3 décembre 1996 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET le 03 février 1997 volume 1997 P n°742.

Suivant actes reçus par Me PECHON, Notaire soussigné, le 27 décembre 1995 publiés au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET le 22 février 1996 volume 1996 P n°901 et 904, il a été établi le cahier des charges de la division en volume et le cahier des règles d'usage et d'occupation ainsi que les statuts de l'association foncière urbaine libre de CERNAY-ERMONT dont le président est le Cabinet FONCIA VEXIN.

DESIGNATION :

LOT 1036 : Bât B, escalier b1 au 2ème étage, un appartement de type F3, de 65,09 m²
Et les 238/10.000èmes des parties communes générales.

LOT 1053 : Escalier b2, au sous-sol, un emplacement de parking.
Et les 8/10.000èmes des parties communes générales

LOT 1106 : Escalier b2, au sous-sol, une cave.
Et les 2/10.000èmes des parties communes générales.

A la requête, poursuite et diligence de :

Monsieur Alexis Gérard Gilbert LABEYRIE, né le 9 septembre 1996 à PONTOISE (Val d'Oise), célibataire, de nationalité Française, demeurant 80 rue Rouget de l'Ilse – 92000 NANTERRE

AYANT POUR AVOCAT Maître Sandrine BOSQUET, membre de la SCP BERGER BOSQUET SAVIGNAT, Avocat au Barreau de PONTOISE, y demeurant 48 rue de la Justice, 95300 PONTOISE laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente.

En exécution :

- d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de PONTOISE en date du 08 octobre 2018, dûment signifié et devenu définitif, dont le dispositif est ainsi conçu :

« Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de la succession de [REDACTED] et du régime matrimonial de [REDACTED] et de [REDACTED] ;

« 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 ;

« Dit qu'en cas d'empêchement du Notaire, il sera pourvu à son remplacement d'office ou à la requête de la partie la plus diligente ;

« Rappelle qu'en application des dispositions des articles 1368, 1370 et 1372 du Code de procédure civile il appartient au notaire désigné de :

- Dresser un état liquidatif dans le délai d'un an de sa désignation, sauf causes de suspension prévues à l'article 1369, et en cas de besoin de solliciter une prorogation de ce délai auprès du juge commis, cette demande de prorogation pouvant également être présentée par un co-partageant,*
- Tenir le juge commis informé de la clôture de la procédure ;*

« Dit que le dossier sera rappelé à l'audience de mise en état du jeudi 19 octobre 2019 à 9 h 30 afin de faire le point sur l'évolution de ces opérations de comptes, liquidation et partage de la succession et que, faute de diligences des parties, elle sera radiée du rôle des affaires en cours ;

« Déboute Alexis LABEYRIE de ses demandes relatives à la succession de [REDACTED] ;

*« Ordonne la licitation du bien immobilier dépendant de l'indivision formant les lots n° 1036, 1053 et 106 de la résidence « Le Villiers » 1 rue Paul Eluard à ERMONT, cadastré section AO n° 676, à la barre du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE et par le ministère de Maître BOSQUET ;
« Fixe la mise à prix de l'immeuble susvisé à la somme de 170.000 €, avec une faculté de baisse du prix d'un tiers puis d'un quart 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 ;
« Condamne [REDACTED] à verser à Alexis LABEYRIE la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ;
« Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;
« Condamne [REDACTED] aux entiers dépens, avec distraction au profit de Me BOSQUET, conformément à l'article 699 du Code de Procédure Civile. »*

Saisis à l'encontre de :

[REDACTED]

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 Tribunal Judiciaire de PONTOISE, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit :

COMMUNE D'ERMONT (Val d'Oise)

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis 1 rue Paul Eluard Résidence "Le Villiers" VOLUME 1 cadastré section AO n°676 pour 30 a 36 ca ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi suivant acte reçu par Me PECHON, Notaire à ERMONT (Val d'Oise), le 27 décembre 1995 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET le 22 février 1996 volume 1996 P n° 903, modifié suivant acte reçu par Me PECHON, notaire soussigné, le 3 décembre 1996 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET le 03 février 1997 volume 1997 P n° 742.

Suivant actes reçus par Me PECHON, notaire soussigné, le 27 décembre 1995 publiés au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET le 22 février 1996 volume 1996 P n° 901 et 904, il a été établi le cahier des charges de la division en volume et le cahier des règles d'usage et d'occupation ainsi que les statuts de l'association foncière urbaine libre de CERNAY-ERMONT dont le président est le Cabinet FONCIA VEXIN.

DESIGNATION :

LOT 1036 : Dans le Bât B, escalier b1 au 2ème étage, avec accès par ascenseur, un appartement de type F3, d'une surface de 65,09 m², meublé et encombré, comprenant :

- * entrée,
- * dégagement,
- * deux chambres,
- * salle de bains (radiateur sèche-serviette),
- * séjour,
- * loggia,
- * cuisine.

Logement non alimenté en électricité, chauffage par convecteurs électriques (à vérifier le bon fonctionnement).

Et les 238/10.000èmes des parties communes générales.

LOT 1053 : Escalier b2, emplacement de parking en sous-sol, sur lequel est stationné un véhicule.

Et les 8/10.000èmes des parties communes générales

LOT 1106 : Escalier b2, une cave au sous-sol.

Et les 2/10.000èmes des parties communes générales.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, se 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 29 octobre 2021, la SCP CASTANIE TALBOT CASTANIE HAMON a procédé à un procès verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente dont photocopie demeurera ci-après annexée.

(Cf. PV Descriptif ci-annexé)

La copie de la matrice cadastrale a été délivrée par le SIP d'ERMONT dont photocopie demeurera ci-après annexée.

(Cf. extraits cadastraux ci-annexés)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ET D'ALIGNEMENT

Les renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement sont annexés au présent cahier des conditions de la vente ou feront l'objet d'un dire ultérieur.

*(Cf. note de renseignements d'urbanisme
avec plan cadastral ci-annexés)*

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers dépendent de la communauté ayant existée entre les époux [REDACTED] pour les avoir acquis en l'état de futur achèvement de la société « France Construction Paris SNC » suivant acte reçu par Me PECHON, Notaire à ERMONT (Val d'Oise), en date du 05 juin 1996 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET le 05 août 1996 volume 1996 P n° 4028.

Aux termes d'un acte reçu par Me Dominique DESTREM, Notaire à PARIS 1er, le 21 février 1967, Madame [REDACTED] a fait donation en vifs à son conjoint des quotités disponibles permises entre époux au jour du décès du DONATEUR, soit de toute la propriété de tous les biens et droits immobiliers et immobiliers composant sa succession, soit en pleine propriété et en usufruit, soit en usufruit seulement.

Aux termes de son testament olographe en date à ERMONT du 25 mai 2005, la défunte a confirmé la donation entre époux ci-dessus énoncée et a légué la quotité disponible restant à son petit-fils Monsieur LABEYRIE Alexis.

Décès de Madame [REDACTED]

Madame [REDACTED]

Laissant pour recueillir sa succession :

Son conjoint survivant

Monsieur [REDACTED]

Son unique héritier réservataire

Venant à la succession pour la totalité, sauf les droits du conjoint survivant et du légataire à titre universel

Son fils adoptif Monsieur [REDACTED]

Le légataire à titre universelle

Son petit-fils Monsieur Alexis Gérard Gilbert LABEYRIE, célibataire, né le 09 septembre 1996 à PONTOISE (Val d'Oise), lycéen, demeurant à MERU (60110) 13 rue des Iris, mineur, sous l'administration légale pure et simple de Madame Nathalie Suzanne GARNIER, sa mère chez laquelle il est domicilié de droit

La dévolution successorale ci-dessus a été constatée dans un acte de notoriété dressé par Me Françoise HANNIET-DENOUAULT, notaire associé à ERMONT (Val d'Oise) le 21 mars 2008.

Une attestation après décès a été établie par Maître HANNIET-DENOUAULT, Notaire à EERMONT (Val d'Oise), le 30 décembre 2009 publiée au service de la publicité foncière de SAINT LEU LA FORET 3 le 08 février 2010 volume 2010 P n° 685.

Décès de Monsieur

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

Laissant comme seul héritier son fils [REDACTED]

CONDITIONS D'OCCUPATION ACTUELLE

Les biens mis en vente sont libres d'occupation.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation, sans recours contre le vendeur poursuivant la vente.

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu sur la mise à prix ci-après indiquée :

170 000,00 euros (CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS)
avec une faculté de baisse du prix d'un tiers puis d'un quart en l'absence d'acquéreur

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

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, pour partie, du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

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.

Article 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées 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 prémption, de substitution et 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 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 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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci de sa capacité juridique, de sa situation juridique et s'il 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 régularisée 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 2212 du code civil.

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.

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

Si le prix de la 2^{de} vente est supérieur à la 1^{ère}, 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.

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 – Séquestre

Les fonds à provenir de la vente forcée seront consignés entre les mains de la CARPA du Barreau du Val d'Olse désigné en qualité de séquestre.

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.

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

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 poursuites 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 bureau des hypothèques 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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 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.

Chapitre V – Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 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 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 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Ainsi fait et dressé par Maître Sandrine BOSQUET
Avocat du poursuivant

A PONTOISE

Le