

Dossier 20250150

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

(Articles L. 742-16, et R. 742-27 et R. 742.33 et suivants
du Code de la consommation)

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des saisies immobilières du **Tribunal Judiciaire de CRETEIL** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences au plus offrant et dernier enchérisseur, en **DEUX LOTS**, les biens ci-après désignés :

COMMUNE DE VILLEJUIF (94800), Val de marne, dans un ensemble immobilier dénommé « **LES PORTES DE VILLEJUIF** » en copropriété et à usage de résidence de tourisme, **sis 34/36 Avenue de Paris** cadastré à ladite commune **Section B N° 254 lieudit 23 Rue des Guipons**, pour une superficie totale de **31a 55ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

VOLUME NUMERO 5 :

LOT NUMERO CENT CINQUANTE-HUIT (158) :

Un appartement de type 1 situé au 6^{ème} étage du bâtiment, porte 610, comprenant : Entrée et coin cuisine avec placard, pièce à vivre, salle d'eau et wc d'une superficie habitable de 23,33 m².

Et les 52/10.000èmes des parties communes et charges générales

LOT NUMERO CENT SOIXANTE-TREIZE (173) :

Un appartement de type 1 situé au 7^{ème} étage du bâtiment, porte 716 comprenant : Entrée et coin cuisine avec placard, pièce à vivre, salle d'eau et wc, d'une superficie habitable de 23,25 m².

Et les 50/10.000èmes des parties communes et charges générales

Étant précisé que la parcelle section B N° 254 provient de la réunion des parcelles initialement cadastrées section B N° 164, B N° 175, B N° 232, B N° 234, B N° 236, B N° 238, B N° 240, B N° 242, B N° 244, selon un procès-verbal du cadastre N° 2432 C en date du 15 janvier 2008, publié le 22 janvier 2008 sous les références 9404P02 2008P581.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- d'un état descriptif de division en date du 21 septembre 2006 publié le 30 octobre 2006 au deuxième bureau du Service de la Publicité Foncière de Créteil sous les références 9404P02 2006P9612 ;
- d'un règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 11 décembre 2006, publié le 20 décembre 2006 au deuxième bureau du service de la publicité foncière de Créteil sous les références 9404P02 2006P11074 ;
- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété en date du 10 juillet 2007, publié le 17 juillet 2007 au deuxième bureau du service de la publicité foncière de CRETEIL sous les références 9404P02 2007P5805.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

SELARL SBCMJ représentée par Maître Bruno CAMBON, mandataire judiciaire, domicilié 22, rue Taisson 30100 ALES, **Liquidateur judiciaire de :**

Fonctions auxquelles elle a été nommée suivant un jugement du Tribunal judiciaire de NIMES du 29 juin 2023

Élisant domicile au Cabinet de Maître Martin ISAL, avocat au barreau de VAL DE MARNE, demeurant 1 Rue du Donjon – 94300 VINCENNES, lequel est constitué et continue d'occuper sur les présentes poursuites et leurs suites – **Avocat Postulant**.

Et en le Cabinet de Maître Sonia HARNIST, Avocat au Barreau de NÎMES, demeurant 1 Place de la Maison Carrée - 30000 NIMES (courriel : s.harnist@groupekartel.fr - téléphone : 04.66.27.00.14), **Avocat plaidant**

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance N°26/7 rendue le 17 mars 2026 par Madame le Juge des contentieux de la protection près le Tribunal Judiciaire de NIMES, aujourd'hui définitive suivant certificat de non-recours en date du 05 mai 2026, ladite ordonnance publiée au service de la publicité foncière de VAL DE MARNE le 4 mai 2026, Volume 2026 S N°81

SUR LA TÊTE ET À L'ENCONTRE DE :

DÉSIGNATION :

COMMUNE DE VILLEJUIF (94800), Val de marne, dans un ensemble immobilier dénommé « **LES PORTES DE VILLEJUIF** » en copropriété et à usage de résidence de tourisme, **sis 34/36 Avenue de Paris** cadastré à ladite commune **Section B N° 254 lieudit 23 Rue des Guipons**, pour une superficie totale de **31a 55ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

VOLUME NUMERO 5 :

LOT NUMERO CENT CINQUANTE-HUIT (158) :

Un appartement de type 1 situé au 6^{ème} étage du bâtiment, porte 610, comprenant : Entrée et coin cuisine avec placard, pièce à vivre, salle d'eau et wc d'une superficie habitable de 23,33 m².

Et les 52/10.000èmes des parties communes et charges générales

LOT NUMERO CENT SOIXANTE-TREIZE (173) :

Un appartement de type 1 situé au 7^{ème} étage du bâtiment, porte 716, comprenant : Entrée et coin cuisine avec placard, pièce à vivre, salle d'eau et wc d'une superficie habitable de 23,25 m².

Et les 50/10.000èmes des parties communes et charges générales

Étant précisé que la parcelle section B N° 254 provient de la réunion des parcelles initialement cadastrées section B N° 164, B N° 175, B N° 232, B N° 234, B N° 236, B N° 238, B N° 240, B N° 242, B N° 244, selon un procès-verbal du cadastre N° 2432 C en date du 15 janvier 2008, publié le 22 janvier 2008 sous les références 9404P02 2008P581.

Plus amplement désigné suivant procès-verbal descriptif dressé par la SCP GRASSIN & ASSOCIES, Commissaires de justice associés à CRETEIL, le 12 juin 2026 joint au présent.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, poursuivent et comportent actuellement avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

SERVITUDES

L'adjudicataire 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, et telles qu'indiquées dans l'état hypothécaire et plus particulièrement :

Création d'une servitude de mise en place d'une antenne parabolique grevant les volumes 4 & 5 au profit du volume 3

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

Il résulte du procès-verbal descriptif que les biens sont loués

Le syndic de la copropriété de l'immeuble est : **CGS à PAU**

ORIGINE DE PROPRIETE

Les immeubles désignés appartiennent à pour en avoir fait l'acquisition sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts ;

⇒ **S'agissant du LOT N°158** : suivant acte de vente reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé de la SCP « Yves RAYBAUDO, Michel DUTREVIS, Jean-Pierre BRINES, Cyril COURANT, Jean-Christophe LETROSNE », titulaire d'un office notarial à AIX EN PROVENCE (13) en date du 20 décembre 2006, publié au 2ème bureau du service de la publicité foncière de CRETEIL le 08 février 2007, refs 9404P02 2007P1153

⇒ **S'agissant du LOT N°173** : suivant acte de vente reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé de la SCP « Yves RAYBAUDO, Michel DUTREVIS, Jean-Pierre BRINES, Cyril COURANT, Jean-Christophe LETROSNE », titulaire d'un office notarial à AIX EN PROVENCE (13) en date du 29 décembre 2006, publié au 2ème bureau du service de la publicité foncière de CRETEIL le 26 février 2007, refs 9404P02 2007P1770

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la publicité foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que l'adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

MISE À PRIX :

LOT N°1 (lot de copropriété N°158) :

Un appartement de type 1 situé au 6^{ème} étage du bâtiment, porte 610, comprenant :
Entrée et coin cuisine avec placard, pièce à vivre, salle d'eau et wc d'une superficie habitable de 23,33 m². Et les 52/10.000èmes des parties communes et charges générales :

48.000 €

(QUARANTE-HUIT-MILLE EUROS)

**AVEC FACULTÉ DE BAISSÉ DU TIERS EN CAS DE CARENCE
D'ENCHÈRES**

(outre les frais de poursuites payables en sus, y compris TVA)

LOT N°2 (lot de copropriété N°173) :

Un appartement de type 1 situé au 7^{ème} étage du bâtiment, porte 716, comprenant :
Entrée et coin cuisine avec placard, pièce à vivre, salle d'eau et wc d'une superficie habitable de 23,25 m². Et les 50/10.000èmes des parties communes et charges générales :

48.000 €

(QUARANTE-HUIT-MILLE EUROS)

**AVEC FACULTÉ DE BAISSÉ DU TIERS EN CAS DE CARENCE
D'ENCHÈRES**

(outre les frais de poursuites payables en sus, y compris TVA)

MATRICE CADASTRALE

Elle est annexée au présent cahier des conditions de vente.

CERTIFICAT D'URBANISME

Il sera annexé ultérieurement, sous réserve de sa délivrance par l'autorité compétente.

A défaut et compte tenu des délais impératifs en la matière, tout enchérisseur devra faire son affaire personnelle de la situation des biens vendus, au regard des règles de l'Urbanisme et sera censé s'être renseigné directement et personnellement auprès de toute administration compétente à cet effet.

Tous renseignements contenus dans le présent cahier des charges et des conditions de la vente ne sont donnés que sous les plus expresses réserves, le requérant ne pouvant être recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

- **État parasitaire – Termites**

Les futurs acquéreurs sont informés que l'immeuble peut être atteint de termites ou de tous autres insectes xylophages. S'agissant d'immeubles bâtis un état parasitaire est annexé au présent cahier

- **État des risques naturels et technologiques**

Une attestation concernant les risques naturels et technologiques est annexée au présent cahier

- **Certificat de performance énergétique**

S'agissant d'un immeuble bâti, conformément au Décret 2006-1147 du 14 septembre 2006, un certificat de performance énergétique est annexé au présent cahier

- **Diagnostic sur l'installation électrique**

S'agissant d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, conformément au Décret 2008-384 du 22 avril 2008, un état des installations électriques intérieures a été réalisé et est annexé au présent cahier.

- **Certificat de surface privative**

Un certificat de surface privative est annexé au présent cahier

CLAUSE SPÉCIALE RELATIVE AU PAIEMENT DU PRIX ET DES INTÉRÊTS :

Les adjudicataires ne pourront invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des conditions de la vente.

DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

L'adjudicataire fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

Toutes les dispositions qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des 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.

L'immeuble ci-dessus désigné est ainsi mis en vente sous les plus expresses réserves et sans aucune garantie de la part du poursuivant et de son avocat, lesquels déclinent toute responsabilité dans le cas d'erreur ou d'inexactitude de la désignation, numéro du plan, contenance, celle-ci excédât-elle 1/20^e, origine de propriété ou autre énonciations ; les futurs acquéreurs étant censés connaître les biens pour les avoir vus et visités avant l'adjudication, et en vue de celle-ci, et après les avoir pris tous renseignements auprès des services municipaux compétents, et surtout auprès des services de l'urbanisme.

Ainsi, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne pourra en aucune façon être considérée comme une clause de style mais doit être considérée comme une condition imposée à l'adjudicataire.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment avocats et huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

DISPOSITIONS FISCALES

1- Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (articles 682 et suivants du code général des impôts) ou à la TVA (article 257 du code général des impôts).

A – Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du paiement de ces droits.

B – Si la vente est soumise à la TVA :

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication.

b) Si le débiteur saisi est le redevable légal de la taxe, l'adjudicataire devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, la TVA nette à payer après utilisation des droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

Il est précisé que :

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égale à la différence entre d'une part le prix d'adjudication et d'autre part les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C – Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens :

a) Les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables.

b) Les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

2 – Représentation fiscale du vendeur

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France et que de ce fait l'administration fiscale exige une déclaration de plus-value, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire en accord avec l'avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes afférents à la situation fiscale spécifique du vendeur ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France, qui seraient dus par ce dernier à l'occasion de la mutation intervenue au titre du présent cahier des conditions de vente, seront payés par l'adjudicataire et pourront être déduits de la consignation du prix et des intérêts, s'il y a un disponible après paiement des créanciers hypothécaires inscrits.



Règlement Intérieur National de la profession d'avocat - RIN

Annexe 1 – Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Chapitre Ier : Dispositions générales

- **Article 1er – Cadre juridique**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

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

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

- **Article 3 – État de l'immeuble**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites

sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

- **Article 4 – Baux, locations et autres conventions**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

- **Article 5 – Prémption et droits assimilés**

Les droits de prémption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

- **Article 6 – Assurances et abonnements divers**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

- **Article 7 – Servitudes**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

Chapitre II : Enchères

- **Article 8 – Réception des enchères**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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 s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

- **Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

- **Article 10 – Surenchère**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal 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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

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

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

- **Article 11 – Réitération des enchères**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

Chapitre III : Vente

- **Article 12 – Transmission de propriété**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

- **Article 13 – Désignation du séquestre**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

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

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

- **Article 15 – Vente forcée**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

- **Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments**

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

- **Article 17 – Droits de mutation**

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

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

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

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

- **Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

- **Article 19 – Délivrance et publication du jugement**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ; le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

- **Article 20 – Entrée en jouissance**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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

- **Article 21 – Contributions et charges**

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

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

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

- **Article 22 – Titres de propriété**

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

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

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

- **Article 23 – Purgé des inscriptions**

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

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

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

- **Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

- **Article 25 – Distribution du prix de vente**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

- **Article 26 – Election de domicile**

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

- **Article 27 – Immeubles en copropriété**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

- **Article 28 – Immeubles en lotissement**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

MISE A PRIX - ENCHÈRES

L'adjudication aura lieu **EN DEUX LOTS**, à l'audience du **Juge de l'exécution immobilière du Tribunal Judiciaire de CRETEIL**, sur les mises à prix ci-après, savoir :

LOT N°1 (lot de copropriété N°158) :

Un appartement de type 1 situé au 6^{ème} étage du bâtiment, porte 610, comprenant :
Entrée et coin cuisine avec placard, pièce à vivre, salle d'eau et wc, d'une superficie habitable de 23,33 m² Et les 52/10.000èmes des parties communes et charges générales :

48.000 €

(QUARANTE-HUIT-MILLE EUROS)

**AVEC FACULTÉ DE BAISSÉ DU TIERS EN CAS DE CARENCE
D'ENCHÈRES**

(outre les frais de poursuites payables en sus, y compris TVA)

LOT N°2 (lot de copropriété N°173) :

Un appartement de type 1 situé au 7^{ème} étage du bâtiment, porte 716, comprenant :
Entrée et coin cuisine avec placard, pièce à vivre, salle d'eau et wc d'une superficie de 23,25 m². Et les 50/10.000èmes des parties communes et charges générales :

48.000 €

(QUARANTE-HUIT-MILLE EUROS)

**AVEC FACULTÉ DE BAISSÉ DU TIERS EN CAS DE CARENCE
D'ENCHÈRES**

(outre les frais de poursuites payables en sus, y compris TVA)

Les enchères portées ne pourront être inférieures à 500 €.

GARANTIE A FOURNIR PAR L'ADJUDICATAIRE

Les enchères ne pourront être portées que par avocat inscrit au Barreau du VAL DE MARNE contre récépissé d'une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque à l'ordre de Monsieur le Bâtonnier Séquestre des Adjudications, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €.

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Par dérogation aux stipulations de l'article 13 du cahier des conditions de la vente du Conseil National des Barreaux susvisé et pour satisfaire aux dispositions du Code de la Consommation applicables en matière de rétablissement personnel avec liquidation judiciaire :

Conformément à l'article R. 742-38 du Code de la consommation :

« Dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, l'adjudicataire consigne à la Caisse des dépôts et consignations la totalité du prix de l'adjudication y compris les intérêts au taux légal courant à compter du jour où la vente est devenue définitive jusqu'au jour du paiement. »

FAIT A VINCENNES LE

Maître Martin ISAL, Avocat

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

POUR : SELARL SBCMJ représentée par Maître Bruno CAMBON, mandataire judiciaire, domicilié 22, rue Taisson 30100 ALES, **Liquidateur judiciaire**

auxquelles elle a été nommée suivant un jugement du Tribunal judiciaire de NIMES du 29 juin 2023, fonctions
Maître Martin ISAL, Avocat Postulant
Maître Sonia HARNIST, Avocat plaidant.

CONTRE :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

COMMUNE DE VILLEJUIF (94800), Val de marne, dans un ensemble immobilier dénommé « **LES PORTES DE VILLEJUIF** » en copropriété et à usage de résidence de tourisme, **sis 34/36 Avenue de Paris** cadastré à ladite commune **Section B N° 254 lieudit 23 Rue des Guipons**, pour une superficie totale de **31a 55ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

VOLUME NUMERO 5 :

LOT NUMERO CENT CINQUANTE-HUIT (158) :

Un appartement de type 1 situé au 6^{ème} étage du bâtiment, porte 610, comprenant : Entrée et coin cuisine avec placard, pièce à vivre, salle d'eau et wc d'une superficie habitable de 23,33 m².
Et les 52/10.000èmes des parties communes et charges générales

LOT NUMERO CENT SOIXANTE-TREIZE (173) :

Un appartement de type 1 situé au 7^{ème} étage du bâtiment, porte 716, comprenant : Entrée et coin cuisine avec placard, pièce à vivre, salle d'eau et wc d'une superficie habitable de 23,25 m².
Et les 50/10.000èmes des parties communes et charges générales

Étant précisé que la parcelle section B N° 254 provient de la réunion des parcelles initialement cadastrées section B N° 164, B N° 175, B N° 232, B N° 234, B N° 236, B N° 238, B N° 240, B N° 242, B N° 244, selon un procès-verbal du cadastre N° 2432 C en date du 15 janvier 2008, publié le 22 janvier 2008 sous les références 9404P02 2008P581.

SUR LES MISE A PRIX DE :

LOT N°1 (lot de copropriété N°158) : Un appartement de type 1 situé au 6^{ème} étage du bâtiment, porte 610, comprenant : Entrée et coin cuisine avec placard, pièce à vivre, salle d'eau et wc d'une superficie habitable de 23,33 m². Et les 52/10.000èmes des parties communes et charges générales, sur une mise à prix de **48 000 €** avec faculté de baisse du tiers en cas de carence d'enchères **autre les frais de poursuites payables en sus, y compris TVA**

LOT N°2 (lot de copropriété N°173) : Un appartement de type 1 situé au 7^{ème} étage du bâtiment, porte 716, comprenant : Entrée et coin cuisine avec placard, pièce à vivre, salle d'eau et wc d'une superficie habitable de 23,25 m². Et les 50/10.000èmes des parties communes et charges

générales, sur une mise à prix de **48 000 €** avec faculté de baisse du tiers en cas de carence d'enchères **outre les frais de poursuites payables en sus, y compris TVA**

OCCUPATION : LOUES

AUDIENCE D'ADJUDICATION : JEUDI 8 OCTOBRE 2026 à 09H30

FAIT A VINCENNES, LE _____