

Dépôt le

**Audience d'orientation du 24 juin 2025 à 14 heures**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Fontainebleau, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

#### **EN UN SEUL LOT :**

à FONTAINEBLEAU – 77300 (SEINE-ET-MARNE)  
Avenue du Maréchal de Villars

**Trois parcelles de terrain non bâties, cadastrées section AT n° 134, AT n° 135 et AT n° 141 lieudit «Le Bréau», pour une contenance totale de 2 ha 08 ares et 72 centiares.**

**Lesdites parcelles bénéficient d'un permis de construire accordé et prorogé jusqu'au 14 décembre 2025 dans le cadre d'un projet immobilier s'étendant également à huit autres parcelles non concernées par la procédure de saisie-immobilière.**

coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code Monétaire et Financier – société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance, au capital de 2.375.000.000 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED] agissant poursuites et diligences de son Directeur Général domicilié es qualités audit siège.

**Ayant pour avocat constitué :** Maître Angélique PESDAY, avocat au Barreau de Fontainebleau demeurant 192 rue Grande – 77300 FONTAINEBLEAU, téléphone : 01.64.22.04.76 – email : [avocat.pescay@gmail.com](mailto:avocat.pescay@gmail.com), lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

**Ayant pour avocat plaidant :**  AVOCAT

En la personne de Maître Justin BEREST - Avocats au Barreau de PARIS  
18, rue la Boétie - 75008 PARIS - Courriel : [jberest@berestlegal.com](mailto:jberest@berestlegal.com) -  
Tél : 01.89.43.14.14 - Toque D0538

## **ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

En vertu et pour l'exécution de la copie exécutoire en la forme authentique d'un acte reçu le 24 janvier 2022 par Maître Jean-Marc VANYSACKER, notaire soussigné, membre de la société par actions simplifiée dénommée « VANYSACKER, Notaires associés » titulaire d'un Office Notarial à la résidence de BRIE-COMTE-ROBERT (Seine et Marne) 13 boulevard de la République, avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Laurent MOUILLON, notaire au sein de la société « THIBIERGE NOTAIRES », société par actions simplifiées, titulaire d'un office notarial dont le siège social est à PARIS (8<sup>ème</sup> arrondissement), 9 rue d'Astorg, assistant le prêteur, contenant convention de crédit par la [REDACTED] à la société dénommée [REDACTED] se décomposant comme suit :

### **Crédit acquisition :**

- Montant principal de NEUF MILLIONS SIX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (9.660.000 €)
- durée de 60 mois (5 ans)
- Point de départ du crédit : 24 janvier 2022
- Point de départ de calcul des intérêts : libération des fonds par le prêteur remboursement en principal, intérêts, frais, commission et accessoires, au plus tard à l'issue de la période, soit le 24 janvier 2027,
- Taux : EURIBOR JOURS 3 MOIS publié deux (2) jours ouvrés avant le début de chaque trimestre civil + 2,50 % (soit 250 points de base) l'an, soit à la date de l'acte un taux de 2.50 % sur la base de l'EURIBOR JOURS 3 MOIS du 30 décembre 2021 s'élevant à moins (-) 0,573 %,
- Le taux de la période ressort à 0,68 % par période trimestrielle et le taux effectif global du crédit ressort à 2,70 % l'an,
- Intérêts payables trimestriellement à terme échu,
- Frais de dossier : QUARANTE MILLE EUROS (40.000 €) payables en totalité à la mise en place du concours par débit en compte courant.

Il est convenu dans l'éventualité où l'indice de référence serait inférieur à zéro (0) que l'indice serait alors considéré comme étant égal à zéro (0).

Le crédit d'acquisition est garanti par une inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers pour un montant en principal de 9.660.000 €, des intérêts au taux de 2,50 % à la date de l'acte pour mémoire et de 1.932.000 € au titre des accessoires, soit la somme sauf mémoire de 11.592.000 €, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière MELUN 1, le 28 janvier 2022 sages 7704P01 volume 2022V n° 662 ayant effet jusqu'au 24 janvier 2028.

La poursuivante sus-dénommée et domiciliée, a suivant exploit du ministère de Maître Fleur FONTAINE, Commissaire de justice associé au sein de la SELARL DUBOIS & ASSOCIES, titulaires d'offices de commissaires de justice à VILLEPINTE (93420) – 23 avenue Paul Vaillant Couturier et à TREMBLAY EN FRANCE (93290) – 16 rue de Picardie et à PARIS (75017) – 8 rue Saint Ferdinand.  
en date du 12 février 2025, fait notifier commandement à :

La société dénommée [REDACTED] société civile de construction-vente au capital de 1.000 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro [REDACTED] dont le siège social [REDACTED] représentée par son gérant, la société [REDACTED] société par actions simplifiée au capital de 500.000 € inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED] elle-même représentée par son président, la société [REDACTED] société à responsabilité limitée au capital de 100.000 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro [REDACTED] dont le siège social est [REDACTED] représentée par son gérant, Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à LENS (62) demeurant à titre personnel au [REDACTED] LILLE.

Observation étant faite que le commandement signifié à l'encontre de la société dénommée [REDACTED] a été déposé en l'étude du commissaire de justice.

Ledit commandement a été dénoncé à la société [REDACTED] (remise à personne morale) le 14/02/2025, à la société [REDACTED] (signifié selon les modalités de l'article 659 du CPC) le 13/02/2025 et à Monsieur [REDACTED] (signifié selon les modalités de l'article 659 du CPC) le 14/02/2025.

D'avoir à payer dans le délai de **HUIT JOURS** (éventuellement porté à **un mois** lorsque le commandement de payer valant saisie est signifié à une personne qui a consenti une hypothèque sur l'un de ses biens pour garantir la dette d'un tiers (article R. 321-3 13° du Code des Procédures Civiles d'Exécution) à la [REDACTED] la somme totale sauf mémoire de **11.024.923,46 euros (ONZE MILLIONS VINGT-QUATRE MILLE NEUF CENT VINGT-TROIS EUROS ET QUARANTE SIX CENTIMES)** due à la date du 31 décembre 2024, se décomposant comme suit :

**Prêt authentique du 24 janvier 2022 d'un montant initial de 9.660.000 € par mise à disposition sur compte n° 17515 – 90000 – 08018029696 :**

| Poste                                                                                                                                                                                    | Montant (€)          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Echéance en principal ( <i>échue depuis le 21/09/2024</i> )                                                                                                                              | 9.660.000,00         |
| Solde sur intérêts débiteurs impayés du T3 2023 ( <i>après imputation du solde disponible du règlement du 26/02/2024</i> )                                                               | 95.660,72            |
| Intérêts débiteurs T4 2023 (Euribor 3 mois + 2,50% + pénalités contractuelles de 3 points)                                                                                               | 230.292,54           |
| Intérêts débiteurs T1 2024 (Euribor 3 mois + 2,50% + pénalités contractuelles de 3 points)                                                                                               | 226.338,28           |
| Intérêts débiteurs T2 2024 (Euribor 3 mois + 2,50% + pénalités contractuelles de 3 points)                                                                                               | 223.553,25           |
| Intérêts débiteurs T3 2024 (Euribor 3 mois + 2,50% + pénalités contractuelles de 3 points)                                                                                               | 219.921,51           |
| Intérêts débiteurs T4 2024 (Euribor 3 mois + 2,50% + pénalités contractuelles de 3 points)                                                                                               | 206.386,69           |
| Indemnité contractuelle ( <i>article 15 du contrat de prêt</i> ) – <i>taux Euribor 3 mois + 2,50%, soit 6,195 % sur la base du capital et des intérêts impayés arrêtés au 21/09/2024</i> | 162.770,47           |
| Intérêts postérieurs au taux Euribor 3 mois + 2,50% et pénalités contractuelles postérieures de 3 points du 01/01/2025 jusqu'à parfait paiement                                          | Mémoire              |
| <b>Total au 31/12/2024, sauf mémoire, erreur ou omission de</b>                                                                                                                          | <b>11.024.923,46</b> |

**INTERETS MORATOIRES : intérêts au taux EURIBOR 3 MOIS + 2,50 % + pénalités contractuelles de trois points, soit 6,195 %**

Les intérêts débiteurs sont calculés au taux EURIBOR JOUR 3 MOIS publié deux (2) jours ouvrés avant le premier jour ouvré de chaque trimestre civil, majoré de 2,50 % l'an (soit 250 points de base) trimestriellement à terme échu, le premier jour ouvré suivant le dernier du trimestre civil concerné, soit les premier (1<sup>er</sup>) janvier, premier (1<sup>er</sup>) avril premier (1<sup>er</sup>) juillet et premier (1<sup>er</sup>) octobre de chaque année jusqu'à la date d'échéance finale du crédit acquisition.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêt de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié au Service de la Publicité Foncière de MELUN (Seine et Marne) pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de MELUN, **le 28 Mars 2025 sages n°7704P01 volume 2025 S n° 00025.**

➤ *Etat hypothécaire sur publication du commandement ci-annexé*

La société [REDACTED] DE [REDACTED] a donné assignation d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **24 juin 2025 à 14 heures** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de FONTAINEBLEAU, suivant exploit de Maître Fleur FONTAINE, Commissaire de justice associé au sein de la SELARL DUBOIS & ASSOCIES, titulaires d'offices de commissaires de justice à VILLEPINTE (93420) – 23 avenue Paul Vaillant Couturier et à TREMBLAY EN FRANCE (93290) – 16 rue de Picardie et à PARIS (75017) – 8 rue Saint Ferdinand, en date du **21 mai 2025** à l'encontre de la société [REDACTED]

Cette assignation contenant toutes les mentions prévues par les textes et notamment les articles R 322-4 et R 322-5 du CPCE.

➤ *Assignation à l'audience d'orientation ci-annexée*

### **DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS** **MIS EN VENTE :**

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie-immobilière sus-énoncé.

**à FONTAINEBLEAU (SEINE ET MARNE) – 77300**  
**Avenue du Maréchal de Villars**

Un ensemble immobilier ancien site militaire, transféré à la gendarmerie, sis commune de Fontainebleau, avenue du Maréchal de Villars, dit « PARC DES SUBSISTANCES » comportant 10 bâtiments :

- Un bâtiment principal (bât. N° 2) de construction ancienne en maçonnerie recouverte d'une toiture en tuiles et brisis en ardoise, et élevé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un niveau sous combles,
- Trois petites constructions annexes (bât. 1, 3 et 6) à usage divers élevées de plain-pied,
- Quatre entrepôts (bât. 4, 5, 7 et 8) bénéficiant chacun d'une structure métallique avec remplissage de parpaings recouverte d'une toiture en tôle ondulée élevés de plain-pied,
- Un bâtiment de stockage (bât. 9) présentant une structure métallique avec remplissage de parpaings et couverture en tôle ondulée et élevé de plain-pied,
- Un hangar (bât. 10) de construction récente présentant une structure métallique recouverte d'un bardage métallique,

Une partie importante du terrain est recouverte de bitume, et est actuellement en friche.

Figurant au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit  | Surface          |
|---------|-----|----------|------------------|
| AT      | 134 | LE BREAU | 00 ha 00 a 45 ca |
| AT      | 135 | LE BREAU | 00 ha 17 a 84 ca |
| AT      | 141 | LE BREAU | 01 ha 90 a 43 ca |

**Totale surface : 02 ha 08 a 72 ca**

Il est précisé à l'acte que :

- Les bâtiments n° 9 et 10 sont édifiés en partie sur l'emprise propriété de l'Etat et en partie sur les parcelles AT 138, AT 140, AT 144 et AT 171 propriétés de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.
- La destruction de ces bâtiments sur les parcelles Etat emportera simultanément celle de la partie desdits bâtiments située sur les emprises de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.
- Le petit bâtiment à gauche de l'entrée du site sur lequel figure la mention « Subsistances » (bâtiment 1) est à conserver « comme témoignage des activités passées » au regard de la demande de l'Architecte des Bâtiments de France formalisée dans une note en date du 26/03/2018 annexée à l'acte d'acquisition.

Cet immeuble est immatriculé au référentiel immobilier de l'ETAT sous le numéro de site Chorus RE FX 153 014, (N° bâtiments 227120/236416/360130/360131/360132/360134/360135/360136/360137/360138).

Madame ABOLLIVIER, Préfète de Seine et Marne a prononcé le déclassement de l'IMMEUBLE aux termes d'une décision en date du 8 janvier 2019.

Désignation d'après les titres.

**Plus amplement désignés par le procès-verbal de description du 26 Mars 2025 dressé par Maître Philippe BERCIS, Commissaire de justice associé au sein de la SELARL ACTION JUSTICE 77, Commissaires de justice à NEMOURS (77140) ci-annexé, dont il ressort notamment ce qui suit :**

Il s'agit d'un très grand terrain en friches, clos par un mur et des grillages en mauvais état par endroits. Le bâtiment à gauche en rentrant sur le site est partiellement envahi par la végétation et sur lequel figure la mention « SUBSISTANCES MILITAIRES » sur le pignon de ce bâtiment a été conservé à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France formalisée dans une note du 26 mars 2018 annexée à l'acte d'acquisition.

On y accède par un grand portail deux vantaux vétuste. Il subsiste quelques pans de murs en ruines.

Une partie du site a fait l'objet d'un permis de démolir n° PD 077 186 19 00005 délivré le 04 mars 2020.

Un permis de construire n° PC 077 186 21 00014 délivré le 14 décembre 2021 a été précédemment accordé à la société SCCV [REDACTED] et prorogé jusqu'au 14 décembre 2025.

Le projet immobilier « PARC DES SUBSISTANCES - QUARTIER « Le Bréau » faisant l'objet du présent permis de construire consiste en l'aménagement d'un quartier mixte et paysager en lieu et place d'une friche militaire composé de : construction de logements comprenant des logements sociaux, intermédiaires et accession, commerce, hôtel et services surfaces commerciales, bureaux, résidences étudiantes et services et logements, construction d'un parking « silo ».

Ce projet immobilier objet du permis de construire s'étend également sur plusieurs parcelles de terrains cadastrées section AT n° 140, n° 144, n° 180, n° 182, n° 171, n° 191 (anciennement 64), n° 193 (anciennement 154) et n° 194 (anciennement 157) appartenant à la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau, non concernées par la procédure de saisie-immobilière.

Le permis de construire accordé à la débitrice saisie fait actuellement l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MELUN, audiencé le 9 mai 2025.

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachées, sans aucune exception, ni réserve.

- *Procès-verbal de description ci-annexé*
- *Etat de la matrice cadastrale de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau pour les parcelles cadastrées section AT n° 140, n° 144, n° 180, n° 182, n° 171, n° 191, n° 193 et n° 194 ci-annexé*

L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre le poursuivant et/ou son conseil pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, des autorisations d'urbanismes délivrées ainsi, de leur transférabilité et des conséquences des recours dont elles font l'objet, et tout vice caché, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par Autorité de Justice.

### **URBANISME**

Les renseignements d'urbanismes seront annexés ultérieurement par voie de dire. ©

ferrari  
publicité



Relevé de propriété



|                                               |     |                    |      |                             |                                             |            |     |                          |    |                                            |   |   |    |     |                                            |        |      |     |    |    |          |      |    |     |         |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------|------|-----------------------------|---------------------------------------------|------------|-----|--------------------------|----|--------------------------------------------|---|---|----|-----|--------------------------------------------|--------|------|-----|----|----|----------|------|----|-----|---------|
| Année de référence : 2024                     |     | Département : 77 0 |      | Commune : 186 FONTAINEBLEAU |                                             | TRES : 036 |     | Numéro communal : +02311 |    |                                            |   |   |    |     |                                            |        |      |     |    |    |          |      |    |     |         |
| Titulaire(s) de droit(s)                      |     |                    |      |                             |                                             |            |     |                          |    |                                            |   |   |    |     |                                            |        |      |     |    |    |          |      |    |     |         |
| Droit réel : Propriétaire                     |     |                    |      |                             | Numéro propriétaire : PBGZIK                |            |     |                          |    |                                            |   |   |    |     |                                            |        |      |     |    |    |          |      |    |     |         |
| Dénomination :                                |     |                    |      |                             |                                             |            |     |                          |    |                                            |   |   |    |     |                                            |        |      |     |    |    |          |      |    |     |         |
| Adresse : 75008 PARIS                         |     |                    |      |                             |                                             |            |     |                          |    |                                            |   |   |    |     |                                            |        |      |     |    |    |          |      |    |     |         |
| Propriété(s) bâte(s)                          |     |                    |      |                             |                                             |            |     |                          |    |                                            |   |   |    |     |                                            |        |      |     |    |    |          |      |    |     |         |
| Désignation des propriétés                    |     |                    |      |                             | Identification du local                     |            |     |                          |    |                                            |   |   |    |     |                                            |        |      |     |    |    |          |      |    |     |         |
| An                                            | Sac | N°                 | C    | N°                          | Code                                        | Bat        | Ere | Niv                      | N° | N°                                         | S | M | AF | Nat | Ché                                        | RC Com | Coil | Nat | AN | AN | Fraction | NEXC | TX | Ché | RC TCOM |
|                                               |     | Plan               | Part | Voie                        | Révis                                       |            |     |                          |    |                                            |   |   |    |     |                                            |        |      |     |    |    |          |      |    |     |         |
| Total revenu imposable pour la part communale |     |                    |      |                             | Total revenu exonéré pour la part communale |            |     |                          |    | Total revenu imposé pour la part communale |   |   |    |     | Total revenu imposé pour la part communale |        |      |     |    |    |          |      |    |     |         |
| 0 euro(s)                                     |     |                    |      |                             | 0 euro(s)                                   |            |     |                          |    | 0 euro(s)                                  |   |   |    |     | 0 euro(s)                                  |        |      |     |    |    |          |      |    |     |         |

|                            |     |      |      |         |       |      |      |      |   |                            |     |    |     |     |     |        |      |     |    |                                        |          |                |    |               |         |                |  |   |  |
|----------------------------|-----|------|------|---------|-------|------|------|------|---|----------------------------|-----|----|-----|-----|-----|--------|------|-----|----|----------------------------------------|----------|----------------|----|---------------|---------|----------------|--|---|--|
| Désignation des propriétés |     |      |      |         |       |      |      |      |   | Evaluation                 |     |    |     |     |     |        |      |     |    | Ligne foncier                          |          |                |    |               |         |                |  |   |  |
| An                         | Sac | N°   | N°   | Voie    | Code  | N°   | Part | Part | S | SUF                        | GA/ | CL | Nat | Nat | Ché | RC Com | Coil | Nat | AN | AN                                     | Fraction | NEXC           | TX | Ché           | RC TCOM |                |  |   |  |
|                            |     | Plan | Part | Voie    | Révis |      |      |      |   |                            |     |    |     |     |     |        |      |     |    |                                        |          |                |    |               |         |                |  |   |  |
| 23                         | AT  | 134  |      | LE BIAU | 8073  | 0013 | 1    | 196A |   |                            |     |    | 344 | 344 |     |        |      |     |    |                                        |          |                |    |               |         |                |  |   |  |
| 23                         | AT  | 135  |      | LE BIAU | 8073  | 0013 | 1    | 196A |   |                            |     |    | 344 | 344 |     |        |      |     |    |                                        |          |                |    |               |         |                |  |   |  |
| 23                         | AT  | 148  |      | LE BIAU | 8073  | 0010 | 1    | 196A |   |                            |     |    | 344 | 344 |     |        |      |     |    |                                        |          |                |    |               |         |                |  |   |  |
| Contenance totale          |     |      |      |         |       |      |      |      |   | Total de la part communale |     |    |     |     |     |        |      |     |    | Majoration des terrains constructibles |          |                |    |               |         |                |  |   |  |
| HA                         |     |      |      |         |       |      |      |      |   | CA                         |     |    |     |     |     |        |      |     |    | Revenu imposé                          |          | Revenu exonéré |    | Revenu imposé |         | Revenu exonéré |  |   |  |
| 2                          |     |      |      |         |       |      |      |      |   | 08                         |     |    |     |     |     |        |      |     |    | 72                                     |          | 0              |    | 0             |         | 0              |  | 0 |  |

## **ORIGINE DE PROPRIETE :**

L'origine de la propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte de vente définitif avec constatation de non-réalisation de condition résolutoire reçu par Maître Maxime BERTIN, notaire à MELUN, avec la participation de Maître Jean-Marc VANYSACKER, le 24 janvier 2022.

En la personne morale de la société SCCV [REDACTED]  
[REDACTED] partie saisie.

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à la société [REDACTED] société civile de construction-vente au capital de 1.000 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés

représentant légal pour les avoir acquis auprès de l'ETAT depuis des temps immémoriaux (décret du 21/09/1792), Ministère de l'Economie, des Finances et de la Relance représentée par Monsieur Jean-Marc VALES, directeur départemental des finances publiques dont les bureaux sont situés 38 avenue Thiers 77011 MELUN CEDEX, pour avoir fait partie de l'ancien domaine de la couronne, antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

Une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de MELUN, le 31 janvier 2022, sages n°7704P01 volume 2022 P n°1637.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 16.100.000,00 € (SEIZE MILLIONS CENT MILLE EUROS).

➤ *Acte authentique de vente sous condition résolutoire reçu par Maître Maxime BERTIN, le 28/12/2021 et acte de vente définitif avec constatation de non-réalisation de condition résolutoire reçu par Maître Maxime BERTIN, le 24/01/2022*

Telle est l'origine de propriété qui a pu être dressée par l'avocat poursuivant sur la base des documents dont il a pu avoir communication.

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de vente puisse être en aucune façon inquiété, ni recherché à cet égard pour quelque cause que ce soit.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé, comme subrogé au vendeur, à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous autres éléments utiles.

# **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

## **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – 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 – MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont 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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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

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

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

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

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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 PROPRIETE**

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 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

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 FORCEE**

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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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-ACQUEREURS**

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 POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE 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 – ENTREE 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 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.
- 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 PROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER 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 SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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 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.

## **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

**DIX MILLIONS D'EUROS (10.000.000 €)**

Fait et rédigé à FONTAINEBLEAU, le 22 mai 2025

Par Maître Angélique PESLAY, Avocat poursuivant.

Approuvé ligne rayée mots rayés nul et renvoi