

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle civile, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

#### **EN DEUX LOTS D'ENCHERE :**

PREMIER LOT D'ENCHERE (lots de copropriété n°2, 52, 35 et 43) : DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 euros)

DEUXIEME LOT D'ENCHERE (lot de copropriété n°6) : DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 euros)

#### **Désignation des biens saisis :**

**Les droits et biens immobiliers mis en vente dépendent d'un immeuble situé à Paris (75010), 15, rue Cail,**

Dans le lot volume cent quatre (104),

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AH n° 6, lieudit « 15, rue Cail », pour une contenance de 4a 11ca.

<b>PREMIER LOT D'ENCHERE</b>
------------------------------

#### **Lot de copropriété numéro deux (2) :**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, une **BOUTIQUE** portant le numéro 2 avec arrière-boutique.

Escalier d'accès au lot numéro 6 au premier étage.

#### **Lot de copropriété numéro cinquante-deux (52) :**

Dans le Bâtiment B, au rez-de-chaussée, un **LOCAL COMMERCIAL**.

Etant précisé que suivant le procès-verbal de description dressé par Maître ROUSSEL en date du 10 mai 2023, il a été constaté que les lots n°2 et 52 ont été réunis pour former une salle de restauration et dont le local commercial réuni est actuellement occupé.

**Lot de copropriété numéro trente-cinq (35) :**

Dans le Bâtiment A, au sous-sol, une **CAVE** portant le numéro 8.

**Lot de copropriété numéro quarante-trois (43) :**

Dans le Bâtiment A, au sous-sol, une **CAVE** portant le numéro 16.

<b>DEUXIEME LOT D'ENCHERE</b>
-------------------------------

**Lot de copropriété numéro six (6) :**

Dans le Bâtiment A, au premier étage, un **APPARTEMENT COMMERCIAL**, à gauche, porte gauche, comportant trois bureaux, entrée, water closet.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société « **LANDESBANK SAAR** », division LANDESBAUSPARKASSE (LBS), Etablissement de Crédit et d'Emission de Lettres de gages de droit public allemand, au capital de 250.119.407,03 €, inscrite au Registre du Commerce (Handelsregister) de SARREBRUCK (Allemagne), sous le HRA n° 8589, ayant son siège social Ursulinenstrasse 2, D-66111 SAARBRÜCKEN, République Fédérale d'Allemagne, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de :

**Selarl Tavieaux Moro – De La Selle**, prise en la personne de Maître Nicolas Tavieaux Moro, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 72 avenue Victor Hugo – 75116 PARIS, tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Vestiaire J 130.

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### EN VERTU DE :

la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 19 décembre 2013 par Maître Michel JORDA, notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Michel JORDA, André DOREY, Viviane BEUZELIN et Jeanne BAVIERE-RYSSEN », titulaire d'un Office notarial sis à Paris (75012), 29 avenue Saint-Mandé, contenant prêt d'un montant principal de 830.000 € consenti par la société LANDESBANK SAAR à la société.

Ce prêt est garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 1 (ex 3<sup>ème</sup> Bureau de la Conservation des Hypothèques) le 24 janvier 2014, sous les références volume 2014 V n° 156, portant sur les droits et biens immobiliers sis 15, rue Cail à Paris (75010).

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant acte délivré par le ministère de Maître Nicolas ROUSSEL, Commissaire de Justice à PARIS, (75019), fait signifier le 17 avril 2023, un commandement de payer valant saisie immobilière

### A :

#### **La société.**

D'avoir à payer à la requérante, dans un délai de HUIT JOURS, la somme totale sauf MEMOIRE de **617.573,06 euros** (Six cent dix-sept mille cinq cent soixante-treize euros et six centimes) au 23/02/2023 outre les intérêts postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

Capital restant dû.....	830.000,00 €
Intérêts au taux conventionnel de 4 % échus, non réglés au 1/03/2019 au 23/02/2023.....	107.192,02 €
Intérêts au taux conventionnel de 4 %, postérieurs au 23/02/2023 jusqu'au parfait paiement...	MEMOIRE
Indemnité d'exigibilité anticipée (7% du capital restant dû) .....	.58.949,64 €
Epargne construction acquise + versements à déduire ...	-379.811,26 €

Frais de procédure, accessoires et autre sommes.....	1.242,66 €
Frais de procédure, accessoires et autres sommes .....	MEMOIRE
	-----
<b>TOTAL SAUF MEMOIRE au 23/02/2023</b>	<b>617.573,06 €</b>

TOTAL sauf mémoire, erreur ou omission arrêté au 23 février 2023 à la somme de 617.573,06 euros (six cent dix-sept mille cinq cent soixante-treize euros et six centimes) outre les intérêts postérieurs au taux conventionnel de 4 % jusqu'au parfait paiement selon décompte annexé aux présentes.

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de PARIS 1 pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie demeuré infructueux, a été publié le 5 mai 2023 auprès du Service de la publicité foncière de PARIS 1 sous les références B214P01 volume 2023 S n°55 pour valoir saisie à la société.

L'assignation à comparaître au débiteur, et créancier inscrit ont été délivrées pour l'audience d'orientation du **JEUDI 7 SEPTEMBRE 2023 à 10H00**, devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS.

## DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

(Description suivant acte acquisitif du 28/12/2000)

**Les droits et biens immobiliers mis en vente dépendent d'un immeuble situé à Paris (75010), 15, rue Cail,**

Dans le lot volume cent quatre (104),

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section AH n° 6, lieudit « 15, rue Cail », pour une contenance de 4a 11ca.

### **DIVISION DE VOLUME :**

L'immeuble sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître LE PAVEC, notaire à Paris, le 18 janvier 1993, contenant un immeuble divisé en deux lots numérotés volume 100 et volume 101, dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de Paris (devenu le Service de la Publicité Foncière de Paris 1), le 12 février 1993, volume 1993 P n° 709.

Ledit état descriptif volumétrique a été modifié par le Tribunal de Grande Instance aux termes d'un acte du 27 juin 1994 : le lot volume 101 est supprimé et remplacé par les lots volumes 102, 103 et 104, dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de Paris (devenu le Service de la Publicité Foncière de Paris 1), le 1<sup>er</sup> décembre 1994, volume 1994 P n° 6713.

### **Etat descriptif de division – règlement de copropriété :**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître TONNELIER, notaire à Paris, le 27 avril 1964, dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de Paris (devenu le Service de la Publicité Foncière de Paris 1), le 10 juin 1964, volume 5354, n° 7.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître TONNELIER, notaire à Paris, le 4 juin 1964, dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de Paris (devenu le Service de la Publicité Foncière de Paris 1), le 20 juin 1964, volume 5373, n° 20.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître SIMEON, notaire à PARIS le 9 juillet 2020, dont une copie authentique a été publiée au 3<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de Paris (devenu le Service de la Publicité Foncière de Paris 1), le 21 juillet 2020, B214P03 volume 2020P n° 3093.

Il est précisé que ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant Statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi n° 65-557 du 10 juillet (article 48) a abrogé le chapitre 11 de la loi du 28 juin 1938 intitulée « *Dispositions régissant les copropriétés d'immeubles* ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement.

Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

(Description suivant acte acquisitif du 28/12/2000)

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

#### **Désignation des biens saisis :**

<b>PREMIER LOT D'ENCHERE</b>
------------------------------

#### **Lot de copropriété numéro deux (2) :**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, une **BOUTIQUE** portant le numéro 2 avec arrière-boutique.

Escalier d'accès au lot numéro 6 au premier étage.

Avec les quarante et un millièmes (41/1 000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quarante-trois millièmes (43/1 000<sup>èmes</sup>) des parties communes particulières du bâtiment A.

**Lot de copropriété numéro cinquante-deux (52) :**

Dans le Bâtiment B, au rez-de-chaussée, un **LOCAL COMMERCIAL**.

Avec les cinquante-deux millièmes (52/1 000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1 000/1 000<sup>èmes</sup>) des parties communes particulières du Bâtiment B.

**Lot de copropriété numéro trente-cinq (35) :**

Dans le Bâtiment A, au sous-sol, une **CAVE** portant le numéro 8.

Avec les un millièmes (1/1 000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un millièmes (1/1 000<sup>èmes</sup>) des parties communes particulières du Bâtiment A.

**Lot de copropriété numéro quarante-trois (43) :**

Dans le Bâtiment A, au sous-sol, une **CAVE** portant le numéro 16.

Avec les un millièmes (1/1 000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les un millièmes (1/1 000<sup>èmes</sup>) des parties communes particulières du Bâtiment A.

<b>DEUXIEME LOT D'ENCHERE</b>
-------------------------------

**Lot de copropriété numéro six (6) :**

Dans le Bâtiment A, au premier étage, un **APPARTEMENT COMMERCIAL**, à gauche, porte gauche, comportant trois bureaux, entrée, water closet.

Avec les quarante-huit millièmes (48/1 000<sup>èmes</sup>) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinquante et un millièmes (51/1 000<sup>èmes</sup>) des parties communes particulières du Bâtiment A.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

**Observation ici faite** qu'un procès-verbal de description a été dressé par Maître ROUSSEL en date du 10 mai 2023 dont une copie est annexée aux présentes.

Suivant le descriptif établi le 10 mai 2023, Maître ROUSSEL constate que la salle de restauration se divise en deux parties.

**Il lui a été déclaré qu'il s'agit du lot 2 (du bâtiment A) et du lot 52 (du bâtiment B) qui ont été réunis.**

Le local est composé de la manière suivante :

- Un espace restauration avec un comptoir à l'entrée
- Un local sanitaire avec deux cabinets de toilettes
- Une cuisine en fond
- Un local de dépôt au-dessus de la cuisine accessible directement depuis cette partie.

Selon le certificat de superficie établi par le Cabinet AGENDA SAS :

**Le lots n°s 2- 52 (local commercial) a une superficie privative de : 126,71 m<sup>2</sup>.**

Il est annexé le Dossier de Diagnostic Technique établi par le Cabinet AGENDA SAS en date du 10 mai 2023, à savoir : Amiante - Termites – DPE - Surface carrez.

L'appartement commercial (lot n°6) se situe dans le bâtiment A au premier étage, à gauche, porte gauche comportant t trois bureaux entrée water-closets.

Ce local est composé de la manière suivante :

Un couloir qui dessert :

- Un sanitaire, deux chambres
- Une salle d'eau
- Un séjour avec cuisine intégrée

**Le lot n°6 (appartement commercial) a une superficie de 72,32m<sup>2</sup>.**

Il est annexé le Dossier de Diagnostic Technique établi par le Cabinet AGENDA SAS en date du 10 mai 2023, à savoir : Amiante – Plomb - Termites – Electricité - DPE -surface Carrez.

## CONDITIONS D'OCCUPATION

---

Lors de l'établissement du procès-verbal de description établi par Maître ROUSSEL commissaire de justice, il lui a été indiqué que l'ensemble des lots font l'objet d'une location :

- Les lots 2, 43, 35 et 52 sont loués à la SARL CHETTINADU RESTAURANT PARIS
- Le lot 6 est loué à Monsieur SIVA Suthan et sa famille.

**L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence termites ou d'insectes xylophages, 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.**

---

## RIGINE DE PROPRIETE

---

L'origine de propriété des biens immobiliers qui va suivre est extraite de l'acte authentique reçu par Maître ESCARGUEIL, notaire à Vitry-sur-Seine en date du 28 décembre 2000 :

EN LA PERSONNE de : la société dénommée SCI, PARTIE SAISIE :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente lui appartiennent pour les avoir reçus de :

3920 La Société dénommée [REDACTED]

Etant ici précisé que la Société est non immatriculée puisque elle a été constituée le 2 octobre 1964, suivant acte de Maître TONNELIER, Notaire à PARIS.

Observation étant ici faite que le siège social initial de la Société Civile Immobilière [REDACTED] était situé au [REDACTED] et que par une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 13 janvier 1990, dont une copie certifiée conforme est ci-jointe et annexée après mention, le siège social a été transféré au [REDACTED] PARIS.

Aux termes d'un acte notarié reçu par Maître Etienne ESCARGUEIL, notaire associé à Vitry sur Seine, le 28 décembre 2000, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 1 (ex 3<sup>ème</sup> Bureau de la Conservation des Hypothèques) le 26 avril 2001, sous les références volume 2001 P n° 2530.

Cette vente a été consentie moyennant le prix principal d'UN MILLION CENT SOIXANTE QUINZE MILLE FRANCS (1.175.000 FRF) soit une contre-valeur de CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE CENT VINGT SEPT EUROS ET SOIXANTE CENTS (179.127,60 euros).

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

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

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

## **URBANISME**

---

Il est précisé que le dossier d'urbanisme sera annexé par voie de dires au présent cahier des conditions de la vente après que le jugement d'orientation ordonnant la vente forcée soit rendu.

## **DROIT DE PREEMPTION**

---

Il résulte de l'acte de l'acte reçu le 28 décembre 2000 par Maître ESCARGUEIL, Notaire à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne) :

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les article L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 18 juillet 2000.

Et par lettre en date du 24 juillet 2000 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

## **PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE**

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

## **SERVITUDES**

---

- Qu'au règlement de copropriété sus-énoncé ont été relatées diverses servitudes résultant d'un acte reçus par Maîtres DUFOR et PITAUD, Notaire à PARIS, les 22 , 28 Octobre et 12 Novembre 1878.

L'acquéreur déclare dispenser le Notaire soussigné de rapporter ici à nouveau la clause « SERVITUDES » figurant au règlement de copropriété sus-énoncé déclarant avoir pris parfaite connaissance de cette clause qui est littéralement rapportée sur la copie de ce règlement de copropriété qui lui a été remise antérieurement aux présentes .

# **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 opposables 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<sup>o</sup> 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 charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

PREMIER LOT D'ENCHERE (lots de copropriété n°2, 52, 35 et 43) : DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 euros)

DEUXIEME LOT D'ENCHERE (lot de copropriété n°6) : DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 euros)

Fait à Paris,  
Le