-CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

COPIE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de PARIS séant dite Ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A PARIS 16ème 27 rue Berton et 22 avenue de Lamballe, un appartement en duplex de 4 pièces principales au 8ème étage, une cave et un parking.

Aux requêtes poursuites et diligences de la SELARL MONTRAVERS YANG TING, prise en la personne de Maître Marie-Hélène MONTRAVERS, Mandataire Judiciaire inscrit sur la Liste Nationale, demeurant 11 boulevard de Sébastopol à PARIS 1er, agissant en qualité de Liquidateur de :

Monsieur Michel Roger Charles SCHMITT, né à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) le 6 avril 1946, de nationalité française, époux de Madame Laurence Elyane MALZIEU, inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS numéro 380 745 232, demeurant 17 avenue de Lamballe à PARIS 16ème .

Fonctions auxquelles elle a été nommée par suite :

- D'un jugement rendu Tribunal de Commerce de PARIS le 17 mars 2014 ayant ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de Monsieur SCHMITT.
- D'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce de PARIS le 15 septembre 2016, ayant prononcé la liquidation judiciaire de Monsieur SCHMITT.

Ayant pour Avocat Maître Marie-Claude AZAN-BERGHEIMER, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 176 Boulevard Haussmann à PARIS 8ème.

Laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de vente et leurs suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de l'ordonnance rendue par Monsieur Philippe BERNARD, Juge Commissaire au Tribunal de Commerce de PARIS et à la liquidation judiciaire de Monsieur Michel SCHMITT, le 30 mars 2017 publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 8 le 27 avril 2017 volume 2017 S numéro 17.

Dont le texte est donné ci-après :

« Nous, Monsieur Philippe BERNARD, Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de Monsieur Michel Roger Charles SCHMITT ayant exercé une activité de promoteur constructeur et marchand de biens sis 12 rue Roger Bacon – 75017 PARIS

« Vu la requête présentée par la SELARL MONTRAVERS YANG TING, prise en la personne de Maître Marie-Hélène MONTRAVERS, et les motifs qui y sont exposés ;

« Vu les dispositions des articles L 642-18 et suivants du Code de Commerce,

« Vu les dispositions des articles R 642-22 et suivants du Code de Commerce ;

« Vu les dispositions des articles R 322-30 à R 322-38 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

« Vu l'audience du 22 mars 2017 à laquelle étaient présents :

« -Monsieur SCHMITT Michel

« - Maître Bernard LAGARDE, Avocat de Monsieur SCHMITT

« -Maître AZAN-BERGHEIMER Marie-Claude, avocat de la SELARL MONTRAVERS YANG TING – Maître Marie-Hélène MONTRAVERS

« -Maître ZIMMERMANN, Avocat de la Caisse du Crédit Mutuel Audincourt

« -Maître Benjamin FEHLBAUM, Cabinet CASSEL, Avocat du Syndicat des Copropriétaires

« ORDONNONS la vente aux enchères publiques des biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant de l'actif immobilier de la liquidation judiciaire de Monsieur Michel Roger Charles SCHMITT, en la forme des saisies immobilières, à la Barre du Tribunal de Grande Instance de PARIS, par le ministère de Maître Marie-Claude AZAN-BERGHEIMER, Avocat à la Cour, 176 boulevard Haussmann 75008 PARIS, Tél : 01 45 63 73 34, Vestiaire E 769.

« DESIGNATION DES BIENS :

« Dans un ensemble immobilier situé à 75016 PARIS 27 rue Berton et 22 avenue de Lamballe, cadastrée CE n°4, pour une contenance de 4a 5 ca.

« Lot numéro vingt trois (23) :

Un appartement au 8ème et 9ème étage, ayant son entrée au 8ème étage, première porte à gauche en montant l'escalier sur le palier, composé de :

- au 8ème étage : deux pièces, cuisine, cabinet de toilette,
- au 9ème étage : deux chambres, salle de bains, penderie, le tout relié par un escalier intérieur

Et les deux cent quatorze/ quatre millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

«Aux termes de l'acte d'acquisition reçu le 15 mai 2008 par Maître GEREEC Marie, la superficie de ce lot est de 89,31 m2.

« Lot numéro soixante dix sept (77) :

« Au 1er sous-sol, une cave portant le numéro 15 du nouveau plan de copropriété.
Et les deux/quatre millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

« Lot numéro quatre -vingt (80) :

« Au 2ème sous-sol, un emplacement de voiture, portant le numéro 15 du plan.
Et les onze/quatre millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

« Tels que lesdits biens immobiliers existent, s'étendent poursuivent et comportent avec toutes les aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, des différentes parties qui les composent alors même qu'elles auraient été omises dans la désignation qui précède avec tous immeubles par destination, toute augmentation et toute construction et amélioration.

« Lesdits biens appartiennent à Monsieur Michel Roger Charles SCHMITT pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître GEREEC Marie, Notaire à PARIS le 15 mai 2008 publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 8ème Bureau le 4 juillet 2008 Vol 2008 P n°3936.

« 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 CONSTANTIN, Notaire à PARIS, le 31 juillet 1959 dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des Hypothèques de la Seine le 3 septembre 1959 volume 3458 numéro 7.

« Ledit état descriptif de vision – règlement de copropriété a été modifié :

« - aux termes d'un acte reçu par Maître CONSTANTIN, Notaire à PARIS, le 25 octobre 1960 et le 14 novembre 1960, dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de la Seine, le 25 janvier 1961 Vol 3864 n°29 ;

«- aux termes d'un acte reçu par Maître CHABRUN, Notaire à PARIS, le 1er février 1972, dont une copie authentique a été publiée au 3ème Bureau des Hypothèques de la Seine, le 12 janvier 1973 volume 609 n°2.

« EN UN LOT

« SUR LA MISE A PRIX DE : 350 000 €.

« AUTORISONS la SELARL MONTRAVERS YANG TING, prise en la personne de Maître Marie-Hélène MONTRAVERS, ès qualité à faire faire, outre l'insertion légale :

1) une annonce sommaire indicative de la vente dont il s'agit dans les journaux suivants :
   - Le Figaro
   - Le Parisien

2) Trois annonces sur Internet :
   - Site LICITOR
   - Site de l'ordre des Avocats du Barreau de PARIS
   - Site du Conseil National des Administrateurs et Mandataires Judiciaires

« DISONS que la SELARL MONTRAVERS YANG TING, prise en la personne de Maître Marie-Hélène MONTRAVERS, ès qualité sera autorisée à encaisser le prix d'adjudication, en deniers ou quittances avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toute mainlevée ou radiation.

« DISONS que la SELARL MONTRAVERS YANG TING, prise en la personne de Maître Marie-Hélène MONTRAVERS, es qualité ou son délégataire procédera à la distribution du prix de l'adjudication et que leurs frais et honoraires, ainsi que leurs émoluments selon le barème de la procédure d'ordre, seront employés en frais privilégiés de distribution du

prix ou réglés conformément aux dispositions de l'article R 663-30 du Code de Commerce.

« DISONS que les honoraires de Maître AZAN-BERGHEIMER Marie-Claude, Avocat de la liquidation, dont le concours est reconnu nécessaire pour la réalisation du bien entreront dans les frais de justice privilégiés de l'article 2375-1° du Code Civil.

« DESIGNONS la SELARL SAMAIN RICARD, en la personne de Maître Philippe Ricard, Huissier de Justice, 31-33 rue Deparcieux – 75014 PARIS, pour :

« - dresser le Procès-verbal de description des biens susvisés,
« - vérifier les conditions d'occupation,
« - faire établir par un technicien tous les diagnostics nécessaires à la vente,
« - faire visiter les lieux aux éventuels acquéreurs dans la quinzaine qui précèdera l'adjudication pendant une durée de deux heures,

« Si besoin est avec l'assistance d'un serrurier, d'un représentant de la force publique ou le cas échéant assisté de deux témoins aux disposition de l'article L 142-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution offrant de vous en référer en cas de difficultés.

« ORDONNONS la convocation et la notification de la présente ordonnance par les soins du Greffe, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à :

« 1) SELARL MONTRAVERS YANG TING
Maître Marie-Hélène MONTRAVERS
Mandataire Judiciaire
11 boulevard Sébastopol 75001 PARIS

« 2) Monsieur Michel Roger Charles SCHMITT
17 avenue de Lamballe 75016 PARIS

« 3) Maître Bernard LAGARDE
Avocat
52 rue Boissière – 75116 PARIS

« 4) Maître Marie-Claude AZAN-BERGHEIMER
Avocat
176 boulevard Haussmann -75008 PARIS

« 5) Maître Olivia ZIMMERMANN
Avocat
34 Place du Printemps -68100 MULHOUSE

« 6) Cabinet CASSEL
Avocat

84 rue d'Amsterdam 75009 PARIS

« 7) La BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER
Créancier hypothécaire
9 rue Boudreau 75009 PARIS
Domicile élu Maître Marie GEREEC
Office notarial Eric BERENGER et Marie GEREEC
16 rue Francis de Pressensé – La Plaine Saint Denis (Seine Saint Denis)

« 8) CAISSE DU CREIT MUTUEL AUDINCOURT
Créancier hypothécaire
Siège social 76 Grande Rue – BP 32042 -25400 AUDINCOURT
Domicile élu Maître Marie GEREEC
Office Notarial Eric BERENGER et Marie GEREEC
16 rue Francis de Pressensé – La Plaine Saint Denis (Seine Saint Denis)

« 9) TRESOR PUBLIC
Créancier hypothécaire
Service des Impôts des Entreprises de PARIS 8ème – La Madeleine
Monsieur le Chef du Service Comptable des Impôts
5 rue de Londres – 75009 PARIS

« 10) SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à PARIS 16ème 22 avenue de Lamballe
Créancier hypothécaire
Représenté par son Syndic le Cabinet LOISELET & DAIGREMONT
12 rue de Chernoviz 75782 PARIS cedex 16
Domicile élu Cabinet CASSEL, Avocat
84 rue d'Amsterdam -75009 PARIS

« Fait à PARIS le 30/03/ 2017 »

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS 16 ème 27 rue Berton et 22 avenue de Lamballe,

Cadastré section CE numéro 4 pour une contenance de 4 a 05ca.

Elevé sur sous-sols d'un rez-de-chaussée et de neuf étages.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO VINGT TROIS (23) de l'état descriptif de division, savoir :

Un appartement aux 8ème et 9ème étages, ayant son entrée au 8ème étage, première porte à gauche en montant l'escalier sur le palier, composé de :

- au 8ème étage : deux pièces, cuisine, cabinet de toilette,
- au 9ème étage : deux chambres, salle de bains, penderie, le tout relié par un escalier intérieur.

Et les 214/4 000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (77) de l'état descriptif de division, savoir :

Au premier sous-sol, une cave portant le numéro 15 du plan.

Et les 2/4 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE VINGT (80) de l'état descriptif de division, savoir :

Au deuxième sous-sol, un emplacement de voiture portant le numéro 5 du plan.

Et les 11/4 000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales de l'immeuble.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent s'étendent se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître CONSTANTIN, Notaire à PARIS le 31 juillet 1959 publié le 3 septembre 1959 volume 3458 numéro 7 au 3ème bureau des hypothèques de la Seine.

Modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire les 25 octobre et le 14 novembre 1960 publié le 25 janvier 1961 volume 3864 numéro 29.

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître CHABRUN, notaire à PARIS, le 1er février 1972 publié le 12 janvier 1973 volume 609 numéro 2.

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 1965 (art.48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 Juin 1938, intitulé : « Dispositions régissant les copropriétaires 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 les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de Monsieur Michel SCHMITT

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente appartiennent à Monsieur Michel Roger Charles SCHMITT, susnommé, pour les avoir acquis, étant marié avec Madame MALZIEU sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PRUD'HOMME, notaire à PARIS le 13 septembre 1991 préalablement à leur union célébrée à la Mairie du 16 ème arrondissement de PARIS le 19 septembre 1991, de :

Monsieur Marc-Olivier André François BERNARD et Madame Marie-Alexandre PERLINSKI son épouse.

Nés, savoir :
- Monsieur à SAINT LAZAIRE (Loire Atlantique) le 12 février 1962,
- Madame à LE PERREUX SUR MARNE (Val de Marne) le 20 août 1965.

Suivant acte reçu par Maître GEREEC, Notaire à LA PLAINE SAINT DENIS, le 15 mai 2008 publié le 4 juillet 2008 volume 2008 P numéro 3936 au 8ème bureau des hypothèques de PARIS.

Moyennant le prix principal de 820 000 euros, payé comptant ainsi qu'il résulte dudit acte qui en contient quittance au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

LIQUIDATION JUDICIAIRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1ER — CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du Code de commerce.

ARTICLE 2 — ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 3 — BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

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 au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 — PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 — ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des 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 sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 6 — SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE 7 — RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

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

ARTICLE 8 — GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier, 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.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 10 – 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 poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, 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 à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

ARTICLE 12 — VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

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 liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 — PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, 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 14 — 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 15 — OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES A LA VENTE

ARTICLE 16 — DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant 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 au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant 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 17 — ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, 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 18 — 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 d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

ARTICLE 19 — TITRES DE PROPRIÉTÉ

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 — PURGE DES INSCRIPTIONS

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

L'acquéreur peut alors demander 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 la collocation au liquidateur.

ARTICLE 21 — ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE 22 — IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, 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.

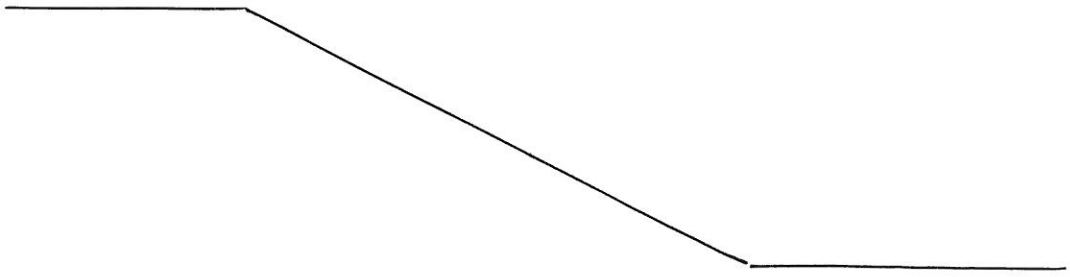
ARTICLE 23 — IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

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

ARTICLE 24 — MISE A PRIX

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



15e rôle

TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000 euros).

Fait et rédigé à PARIS, le
Par Maître Marie-Claude AZAN-BERGHEIMER, Avocat poursuivant.

Approuvé lignes, mots rayés nuls et renvois.

16e rôle