

## 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 **PARIS** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT

A PARIS 18<sup>ème</sup>, 7 rue des Poissonniers, un appartement de 2 pièces principales au 1<sup>er</sup> étage, une cave au sous-sol.

**Aux requêtes, poursuites et diligences du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 7 rue des Poissonniers à PARIS 18<sup>ème</sup>**, représenté par son Syndic en exercice, la Société FONCIERE ET IMMOBILIERE DE PARIS, Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 400 000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 672 045 143 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 52-58 rue Sébastien Mercier à PARIS 15<sup>ème</sup>, agissant elle-même poursuites et diligences de son Président domicilié en cette qualité audit siège.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 6 décembre 2021.

Ayant pour avocat Maître Xavier GUITTON, membre de l'AARPI AUDINEAU - GUITTON, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 10 rue de la Pépinière à PARIS 8<sup>ème</sup>.

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

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

**EN VERTU** de la copie dûment en forme exécutoire :

- D'un arrêt contradictoire rendu le 6 avril 2002 par le Pôle 4, Chambre 2 de la Cour d'Appel de PARIS, signifié le 30 mai 2022, confirmant partiellement le jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 14 juin 2018 par la 8<sup>ème</sup> Chambre, 2<sup>ème</sup> Section du Tribunal de Grande Instance de PARIS, signifié le 28 septembre 2018, rectifié par jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 22 novembre 2018 par la 8<sup>ème</sup> Chambre, 2<sup>ème</sup> Section du Tribunal de Grande Instance de PARIS, signifié le 28 septembre 2018.

Garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 1 le 26 février 2021 sages B214P10 volume 2021 V numéro 328, substituée par une inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée le 12 mai 2022 sages B214P01 volume 2022 V numéro 4289, suivie d'un bordereau rectificatif publié le 20 mai 2022 sages B214P01 volume 2022 V numéro 4686.

- D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 9 décembre 2020 par le Tribunal Judiciaire de PARIS, signifié le 11 janvier 2021, définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel délivré le 22 mars 2021.

Garanti par une inscription d'hypothèque judiciaire publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 1 le 19 juillet 2021 sages B214P01 volume 2021 V numéro 3954.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SELARL LEGATHUISS, Jean-Eudes BICHON et Bruno GABIN, Commissaires de Justice Associés à PARIS, en date du 26 juillet 2022, fait signifier commandement à :

- Maître Pascal HOTTE, Administrateur Judiciaire, demeurant 26 rue Bénard à PARIS 14<sup>ème</sup>, pris en sa qualité d'Administrateur provisoire de la succession non-réclamée de

Fonctions auxquelles il a été nommé par ordonnance rendue le 18 avril 2013 par le Bureau des Administrations Judiciaires et Séquestres du Tribunal de Grande Instance de PARIS.

*2<sup>e</sup> rôle*

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

La somme de **QUATRE VINGT QUINZE MILLE NEUF CENT ONZE EUROS SOIXANTE SIX CENTIMES (95 911,66 €)** sauf **mémoire**, selon décompte arrêté au 30 juin 2022, se décomposant comme suit :

**I. En vertu de l'arrêt contradictoire rendu le 6 avril 2022 par le Pôle 4 - Chambre 2 de la Cour d'Appel de PARIS confirmant partiellement le jugement rendu le 14 juin 2018 par la 8ème Chambre - 2ème Section du Tribunal de Grande Instance de PARIS rectifié par jugement rendu par la 8ème Chambre - 2ème Section du Tribunal de Grande Instance de PARIS en date du 22 novembre 2018**

**Créance** : à la date du : 14/06/2018 - Dû : 37 874,33 € (*Au titre de la réparation du préjudice matériel*)

**Créance** : à la date du : 14/06/2018 - Dû : 2 500,00 € (*Indemnité article 700 du CPC ( jugement du 14 juin 2018 rectifié par le jugement du 22 novembre 2018)*)

**Frais** : à la date du : 03/10/2018 - Dû : 245,58 € (*Dépens jugement du 14 juin 2018 rectifié par le jugement du 22 novembre 2018*)

**Frais** : à la date du : 03/10/2018 - Dû : 14 745,80 € (*Frais d'expertise (dépens de première instance)*)

**Créance** : à la date du : 06/04/2022 - Dû : 500,00 € (*au titre du préjudice financier*)

**Créance** : à la date du : 06/04/2022 - Dû : 2 500,00 € (*Indemnité article 700 du CPC (arrêt du 6 avril 2022)*)

**Frais** : à la date du : 14/06/2022 - Dû : 642,44 € (*Dépens d'appel*)

**Intérêts** : du 14/06/2018 au 29/06/2022 - Dû : 8 612,86 € (sur 37 874,33 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 14/06/2018 au 30/06/2018 : 0,89 % (15,70 € pour 17 jours)

Du 01/07/2018 au 14/08/2018 : 0,88 % (41,09 € pour 45 jours)

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 15/08/2018 au 31/12/2018 : 0,88 % (848,09 € pour 139 jours)

Du 01/01/2019 au 30/06/2019 : 0,86 % (1 100,60 € pour 181 jours)

Du 01/07/2019 au 31/12/2019 : 0,87 % (1 120,75 € pour 184 jours)

Du 01/01/2020 au 30/06/2020 : 0,87 % (1 108,57 € pour 182 jours)

Du 01/07/2020 au 31/12/2020 : 0,84 % (1 115,02 € pour 184 jours)

Du 01/01/2021 au 30/06/2021 : 0,79 % (1 087,45 € pour 181 jours)

Du 01/07/2021 au 31/12/2021 : 0,76 % (1 099,75 € pour 184 jours)

Du 01/01/2022 au 29/06/2022 : 0,76 % (1 075,84 € pour 180 jours)

**Intérêts** : du 14/06/2018 au 29/06/2022 - Dû : 568,51 € (sur 2 500,00 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 14/06/2018 au 30/06/2018 : 0,89 % (1,04 € pour 17 jours)

Du 01/07/2018 au 14/08/2018 : 0,88 % (2,71 € pour 45 jours)

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 15/08/2018 au 31/12/2018 : 0,88 % (55,98 € pour 139 jours)

Du 01/01/2019 au 30/06/2019 : 0,86 % (72,65 € pour 181 jours)

Du 01/07/2019 au 31/12/2019 : 0,87 % (73,98 € pour 184 jours)

Du 01/01/2020 au 30/06/2020 : 0,87 % (73,17 € pour 182 jours)

Du 01/07/2020 au 31/12/2020 : 0,84 % (73,60 € pour 184 jours)

Du 01/01/2021 au 30/06/2021 : 0,79 % (71,78 € pour 181 jours)

Du 01/07/2021 au 31/12/2021 : 0,76 % (72,59 € pour 184 jours)

Du 01/01/2022 au 29/06/2022 : 0,76 % (71,01 € pour 180 jours)

*3e rôle*

**Intérêts** : du 06/04/2022 au 29/06/2022 - Dû : 0,88 € (sur 500,00 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 06/04/2022 au 29/06/2022 : 0,76 % (0,88 € pour 85 jours)

**Intérêts** : du 06/04/2022 au 29/06/2022 - Dû : 4,42 € (sur 2 500,00 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 06/04/2022 au 29/06/2022 : 0,76 % (4,42 € pour 85 jours)

	DÛ	RÉGLÉ
<b>SOUS-TOTAL</b> (Dont 9 186,67 € d'intérêts) :	68 194,82 €	0,00 €
<b>TOTAL :</b>	Restant à payer : 68 194,82 €	

Sous-Total I sauf mémoire au 30 JUIN 2022 de ..... **68 194,82 €**

**II. En vertu du jugement rendu le 9 décembre 2020 par le Tribunal Judiciaire de PARIS**

**Intérêts** : du 14/11/2013 au 30/09/2019 - Dû : 116,54 € (Intérêts sur la somme de 2.643,55 € du 14 novembre 2013 et arrêté à la date du 1 octobre 2019) Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 14/11/2013 au 31/12/2013 : 0,04 % (0,14 € pour 48 jours)

Du 01/01/2014 au 31/12/2014 : 0,04 % (1,06 € pour 365 jours)

Du 01/01/2015 au 30/06/2015 : 0,93 % (12,19 € pour 181 jours)

Du 01/07/2015 au 31/12/2015 : 0,99 % (13,19 € pour 184 jours)

Du 01/01/2016 au 30/06/2016 : 1,01 % (13,31 € pour 182 jours)

Du 01/07/2016 au 31/12/2016 : 0,93 % (12,39 € pour 184 jours)

Du 01/01/2017 au 30/06/2017 : 0,90 % (11,80 € pour 181 jours)

Du 01/07/2017 au 31/12/2017 : 0,90 % (11,99 € pour 184 jours)

Du 01/01/2018 au 30/06/2018 : 0,89 % (11,67 € pour 181 jours)

Du 01/07/2018 au 31/12/2018 : 0,88 % (11,73 € pour 184 jours)

Du 01/01/2019 au 30/06/2019 : 0,86 % (11,27 € pour 181 jours)

Du 01/07/2019 au 30/09/2019 : 0,87 % (5,80 € pour 92 jours)

**Intérêts** : du 02/10/2019 au 18/06/2020 - Dû : 113,10 € (Intérêts sur la somme de 18.180,20 euros du 2 octobre 2019 et arrêté à la date du 19 juin 2020)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 02/10/2019 au 31/12/2019 : 0,87 % (39,43 € pour 91 jours)

Du 01/01/2020 au 18/06/2020 : 0,87 % (73,67 € pour 170 jours)

**Créance** : à la date du : 29/06/2020 - Dû : 20 849,91 € (*Charges arriérées au 26 juin 2020*)

**Créance** : à la date du : 09/12/2020 - Dû : 640,34 € (*Frais article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965*)

**Créance** : à la date du : 09/12/2020 - Dû : 1 500,00 € (*Domages et intérêts*)

**Créance** : à la date du : 09/12/2020 - Dû : 2 000,00 € (*Indemnité article 700 du CPC*)

*H. zöb*

**Frais** : à la date du : 11/02/2021 - Dû : 139,93 € (*Dépens*)

**Intérêts** : du 01/10/2019 au 29/06/2021 - Dû : 570,37 € (sur 20 849,91 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 29/06/2020 au 30/06/2020 : 0,87 % (0,99 € pour 2 jours)

Du 01/07/2020 au 31/12/2020 : 0,84 % (88,29 € pour 184 jours)

Du 01/01/2021 au 09/02/2021 : 0,79 % (18,05 € pour 40 jours)

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 10/02/2021 au 29/06/2021 : 0,79 % (463,04 € pour 140 jours)

**Capitalisation** : à la date du : 30/06/2021 - Dû : 0,00 € (Anatocisme)

**Intérêts** : du 01/10/2019 au 29/06/2021 - Dû : 15,11 € (sur 640,34 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 09/12/2020 au 31/12/2020 : 0,84 % (0,34 € pour 23 jours)

Du 01/01/2021 au 09/02/2021 : 0,79 % (0,55 € pour 40 jours)

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 10/02/2021 au 29/06/2021 : 0,79 % (14,22 € pour 140 jours)

**Capitalisation** : à la date du : 30/06/2021 - Dû : 0,00 € (Anatocisme)

**Intérêts** : du 01/10/2019 au 29/06/2021 - Dû : 35,40 € (sur 1 500,00 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 09/12/2020 au 31/12/2020 : 0,84 % (0,79 € pour 23 jours)

Du 01/01/2021 au 09/02/2021 : 0,79 % (1,30 € pour 40 jours)

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 10/02/2021 au 29/06/2021 : 0,79 % (33,31 € pour 140 jours)

**Capitalisation** : à la date du : 30/06/2021 - Dû : 0,00 € (Anatocisme)

**Intérêts** : du 01/10/2019 au 29/06/2021 - Dû : 47,21 € (sur 2 000,00 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL

Du 09/12/2020 au 31/12/2020 : 0,84 % (1,06 € pour 23 jours)

Du 01/01/2021 au 09/02/2021 : 0,79 % (1,73 € pour 40 jours)

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 10/02/2021 au 29/06/2021 : 0,79 % (44,42 € pour 140 jours)

**Capitalisation** : à la date du : 30/06/2021 - Dû : 0,00 € (Anatocisme)

**Frais** : à la date du : 29/09/2021 - Dû : 211,02 € (*Frais de tentatives d'exécution préalables à la saisie immobilière*)

**Intérêts** : du 30/06/2021 au 29/06/2022 - Dû : 1 233,82 € (sur 21 420,28 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 30/06/2021 au 30/06/2021 : 0,79 % (3,40 € pour 1 jours)

Du 01/07/2021 au 31/12/2021 : 0,76 % (621,97 € pour 184 jours)

Du 01/01/2022 au 29/06/2022 : 0,76 % (608,45 € pour 180 jours)

**Intérêts** : du 30/06/2021 au 29/06/2022 - Dû : 37,75 € (sur 655,45 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 30/06/2021 au 30/06/2021 : 0,79 % (0,10 € pour 1 jours)

Du 01/07/2021 au 31/12/2021 : 0,76 % (19,03 € pour 184 jours)

Du 01/01/2022 au 29/06/2022 : 0,76 % (18,62 € pour 180 jours)

**Intérêts** : du 30/06/2021 au 29/06/2022 - Dû : 88,43 € (sur 1 535,40 €)

Taux appliqués :

*sc stob*

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 30/06/2021 au 30/06/2021 : 0,79 % (0,24 € pour 1 jours)

Du 01/07/2021 au 31/12/2021 : 0,76 % (44,58 € pour 184 jours)

Du 01/01/2022 au 29/06/2022 : 0,76 % (43,61 € pour 180 jours)

**Intérêts** : du 30/06/2021 au 29/06/2022 - Dû : 117,91 € (sur 2 047,21 €)

Taux appliqués :

Taux variable : TAUX LÉGAL PROFESSIONNEL (+ 5,00%)

Du 30/06/2021 au 30/06/2021 : 0,79 % (0,32 € pour 1 jours)

Du 01/07/2021 au 31/12/2021 : 0,76 % (59,44 € pour 184 jours)

Du 01/01/2022 au 29/06/2022 : 0,76 % (58,15 € pour 180 jours)

	DÛ	RÉGLÉ
<b>SOUS-TOTAL</b> (Dont 2 375,64 € d'intérêts, dont 668,09 € de capitalisation) :	27 716,84 €	0,00 €
<b>TOTAL :</b>	Restant à payer : 27 716,84 €	

Sous-Total II sauf mémoire au 30 JUIN 2022 de ..... 27 716,84 €

Total I + II sauf mémoire au 30 JUIN 2022 de ..... 95 911,66 €

**Outre le coût du présent commandement**

Et les intérêts au taux légal en vigueur continuant à courir du 1<sup>ER</sup> JUILLET 2022 au jour du parfait paiement

Sans préjudice de tous autres dûs, droits, actions, et frais de mise à exécution, le tout en derniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 1 le 24 août 2022 sages B214P01 volume 2022 S numéro 103.

Par exploit de

Commissaire de Justice à

en date du

le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 7 rue des**

**Poissonniers à PARIS 18<sup>ème</sup>** a donné assignation à Maître Pascal

HOTTE, Administrateur Judiciaire, es qualité d'Administrateur

provisoire de la succession de ..... d'avoir à

comparaître à l'audience d'orientation du **jeudi 10 novembre 2022 à**

**10h00** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS.

*6<sup>e</sup> x06*

## DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble sis à PARIS 18<sup>ème</sup>, 7 rue des Poissonniers, cadastré section BS numéro 105 pour une contenance de 2a 19ca,

Comprenant un bâtiment principal à usage de commerce et d'habitation en façade sur rue, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de cinq étages.

Annexe en aile à droite sur cour, élevée sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée.

Cour avec constructions légères, remise et water-closets.

Observation étant ici faite que la parcelle BS n°105 provient de la division de la parcelle BS n°64 sise 32 boulevard Barbès et 7 rue des Poissonniers, aux termes d'un acte de scission reçu par Maître BOURGES, Notaire à PARIS, le 28 avril 2009, publié au 10<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de PARIS le 18 juin 2009 sages B214P10 volume 2009 P numéro 2614.

*J<sup>e</sup> r<sup>o</sup> b*

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

**LE LOT NUMERO CENT TREIZE (113)** de l'état descriptif de division, savoir :

Au premier étage, porte face à droite sur le palier, une pièce donnant sur rue contigüe avec le numéro 112.

Et les 28/1 000èmes des parties communes au bâtiment B

Et les 14/1 000èmes des parties communes de l'immeuble

**LE LOT NUMERO CENT QUATORZE (114)** de l'état descriptif de division, savoir :

Au premier étage à droite, une pièce d'angle contigüe avec le lot numéro 113.

Et les 24/1 000èmes des parties communes au bâtiment B

Et les 12/1 000èmes des parties communes de l'immeuble

Observation étant ici faite que les lots n°113 et 114 forment, dorénavant, un appartement de deux pièces.

**LE LOT NUMERO CENT SOIXANTE TROIS (163)** de l'état descriptif de division, savoir :

Au sous-sol, une cave numéro 163.

Et le 1/1 000ème des parties communes au bâtiment B

Et le 1/1 000ème des parties communes de l'immeuble

Un procès-verbal de description a été dressé le 9 septembre 2022 par Maître Bruno GABIN, Commissaire de Justice à PARIS, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que l'appartement se compose d'une entrée, WC-salle de douche, séjour, cuisine, chambre.

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.

*gc röhle*

## OBSERVATIONS

1°/Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître CHASLOT, Notaire à SAINT-DENIS, le 18 avril 1961, publié au 4<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de la Seine le 18 mai 1961 volume 3893 numéro 22.

Suivant acte reçu par Maître BOURGES, Notaire à PARIS, le 28 avril 2009, contenant scission de copropriété et adaptation du règlement de copropriété, publié au 10<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de PARIS le 18 juin 2009 sages B214P10 volume 2009 P numéro 2614.

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 (Article 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.

2°/Il ressort de l'acte de scission susvisé que les tantièmes de copropriété rattachés à chaque lot ont été modifiés comme suit :

### « Charges et modalités de répartition

Les charges énumérées dans le Règlement de Copropriété et qui concernent l'immeuble 7 rue des Poissonniers, seront réparties entre les propriétaires des lots n°s 101 à 168, conformément aux dispositions dudit Règlement de Copropriété, notamment en ce qu'il comporte certaines exonérations pour certains lots (ex : exonération des lots du rez-de-chaussée des charges d'entretien des escaliers).

La répartition des charges se fera sur la base des « quotes-parts bâtiment » figurant dans la 8<sup>ème</sup> colonne du tableau récapitulatif figurant dans le Règlement de Copropriété initial. »

*g<sup>e</sup> r<sup>o</sup> b*

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître Marcel HERSAN, Notaire à SAINT-OUEN, le 28 avril 1975.

En la personne de

Les biens, objet de la présente vente, appartenant à  
susnommé, pour les avoir acquis, alors qu'il était  
célibataire, de :

Selon acte reçu par Maître Marcel HERSAN, Notaire à SAINT-OUEN, le 28 avril 1975 publié au 10<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de PARIS le 23 juin 1975 volume 1540 numéro 18.

Moyennant le prix principal de 70 000 Francs payé comptant et quittancé audit acte.

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.

*10<sup>e</sup> rôle*

# 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.

*M<sup>e</sup> röh*

## **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.

*12<sup>e</sup> πōβ*

## **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

*B<sup>c</sup> rōb*

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.

*M<sup>e</sup> Röb*

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.

*15<sup>e</sup> zöb*

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 revêtu 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.

*16<sup>e</sup> 200*

## **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 :

**CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000 €)**

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Xavier GUITTON, membre de l'AARPI AUDINEAU - GUITTON,  
Avocat poursuivant

Approuvé                      lignes                      mots rayés nuls et                      renvois

*17<sup>e</sup> rôle*