CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE
siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE-IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

Sis à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine)
5 rue Raoul Nordling – 1 rue Charles Laffitte

Au rez-de-chaussée
Un APPARTEMENT de 3 pièces
CAVE

Au 5e étage
Une CHAMBRE

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 5 RUE RAOUL NORDLING 92200 NEUILLY SUR SEINE

représenté par son SYNDIC en exercice,

Le **Cabinet GTF**, société anonyme au capital de 7.100.000 euros, inscrite au RCS de Paris sous le numéro B 572 032 373, dont le siège social est 50 rue de Châteaudun 75009 PARIS
Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité au dit siège

Ayant pour Avocat

Maître Yvette USSEGLIO-CHEVALLIER, Avocat inscrit au Barreau des Hauts de Seine, domiciliée 76 rue des Amandiers 92000 NANTERRE

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de :

- De la copie exécutoire du jugement rendu le 19 février 2009 par la 8[e] chambre du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE, signifié le 29 avril 2009 par exploit de la SCP LOUVION PLUMEL, Huissiers de Justice à Boulogne (92100), devenu définitif

- De la copie exécutoire du jugement rendu le 1[er] mars 2011 par le Juge de l'Exécution du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE, signifié le 1[er] avril 2011 par exploit de la SCP KRIEF BEDDOUK, Huissiers de Justice à Clichy (92), devenu définitif

- Des résolutions 24 et 25 du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires en date du 12 décembre 2011 ayant donné mandat au Syndic d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur et Madame IVANOV, sur les lots 26 et 38 dont ils sont propriétaires.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant acte en date du 8 novembre 2012 de la SCP Jacky KRIEF et Pierre BEDDOUK, Huissiers de Justice associés à Clichy (92), fait signifier commandement de payer valant saisie à

1°) Monsieur IVANOV Anatoly Ivanovitch,
né à DNIEPRODZERGINSK (UKRAINE) le 9 novembre 1965, de nationalité ukrainienne,
époux de Madame Galina Stepanivna BILAN
domicilié 5 rue Raoul Nordling 92200 NEUILLY SUR SEINE ci-devant et actuellement APPART.136 – 76 BLD METALUORGOV – DNIPRODZERINSK - UKRAINE

2°) Madame BILAN Galina Stepanivna épouse de Monsieur Anatoly **IVANOV**
née à RAVA-RUSSKAIA (UKRAINE) le 24 février 1968, de nationalité ukrainienne,
domiciliée APPART.136 – 76 BLD METALUORGOV – DNIPRODZERINSK - UKRAINE

PARTIES SAISIES

Acte délivré à Monsieur et Madame IVANOV / BILAN en vertu des formalités de la Convention de La Haye du 15 novembre 1965.

YVC

D'avoir immédiatement à payer 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 totale de :
CINQUANTE DEUX MILLE CINQ CENT VINGT DEUX euros VINGT centimes

(52.522,20 €)

(I)+ (II) = (4.194,17 €) + (48.328,03 €) = 52.522,20 €

en vertu :

- Des jugements rendus les 19 février 2009 par la 8e chambre du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE et 1er mars 2011 par le JUGE DE L'EXECUTION dudit Tribunal, ci-dessus relatés

selon décomptes arrêtés **au 31 MAI 2012**, s'établissant de la façon suivante :

I - En vertu du jugement rendu par le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANDE DE NANTERRE le 19 février 2009

- sur le fondement de l'article 700 du CPC.....	**1.200,00 €**
- **intérêts au taux légal** à compter du jugement	
3,79 % du 19.02.2009 au 29.05.2009.....	0.17 €
8,79 % du 30.05.2009 au 31.12.2009.....	62.11 €
5.65 % du 01.01.2010 au 31.12.2010.....	67.80 €
5.38 % du 01.01.2011 au 31.12.2011.....	64.56 €
5,71 % du 01.01.2012 au 31.05.2012.....	28.55 €
- dépens y compris frais d'expertise.....	2.770,98 €
Soit un total au 31 MAI 2012, sauf mémoire de.....	**4.194,17 €**

II - En vertu du jugement rendu par le 1er MARS 2011 par le Juge de l'Exécution du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANDE DE NANTERRE

- **Principal**	**44.100,00 €**
astreinte pour la période du 29.10.2009 au 13.01.2011 – astreinte provisoire prononcée par le jugement du Tribunal de Grande Instance de Nanterre du 19.2.2009	
- **intérêts au taux légal** à compter du jugement	
0.38 % du 01.03.2011 au 15.04.2011.....	20.95 €
5,38 % du 16.04.2011 au 31.12.2011.....	1.680,58 €
5,71 % du 01.01.2012 au 31.05.2012.....	1.049,21 €
- au titre de l'article 700 du CPC.....	**1.000,00 €**
0.38 % du 01.03.2011 au 15.04.2011.....	0.48 €
5,38 % du 16.04.2011 au 31.12.2011.....	38.11 €
5,71 % du 01.01.2012 au 31.05.2012.....	23.79 €
- dépens	414.91 €
Soit un total au 31 MAI 2012, sauf mémoire, de.....	**48.328,03 €**

Outre le coût du commandement de payer valant saisie

Et les intérêts au taux légal continuant à courir du 1er JUIN 2012 au jour du parfait paiement

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 3e Bureau des Hypothèques de NANTERRE, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 3e Bureau des Hypothèques de NANTERRE, le 28 DECEMBRE 2012 volume 2012 S n° 45 et 46.

L'assignation à comparaître a été délivrée aux parties saisies pour

l'audience d'orientation

du Jeudi 20 JUIN 2013 à 14 heures 30

DESIGNATION

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

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DONT DEPENDENT LES BIENS MIS EN VENTE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit dépendent d'un immeuble sis à :

NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine)
5 rue Raoul Nordling et 1 rue Charles Laffitte

cadastré section AC numéro 12 pour une contenance de 6 ares 86 centiares
OBSERVATION :

L'immeuble a fait l'objet d'un **règlement de copropriété et état descriptif de division** suivant acte reçu par Maître PRUD'HOMME, Notaire à Paris, le 27 juin 1953 publié au 6ème bureau des hypothèques de la Seine le 23 juillet 1953 volume 1265 numéro 16.

Ce règlement de copropriété comprenant l'état descriptif de division a fait l'objet des modifications suivantes :

- suivant acte reçu par Me PRUD'HOMME, Notaire à Paris, le 11 janvier 1973 publié au 3ème bureau des hypothèques de Nanterre les 7 mars et 3 avril 1973 volume 539 numéro 15 – le lot 9 est supprimé et remplacé par les lots 55 – 56 et 57.
- suivant acte reçu par Me BAISSAS, Notaire à Damville (Eure), le 25 mai 1983 publié au 3ème bureau des hypothèques de Nanterre le 29 juin 1983 volume 3493 numéro 1 – le lot 41 est supprimé et remplacé par les lots 58 et 59.
- suivant acte reçu par Me CRUNELLE, Notaire associé à Paris, le 26 décembre 1996 publié au 3ème bureau des hypothèques de Nanterre le 10 février 1997 volume 97 P numéro 822 – les lots 48 à 52 sont supprimés et intégrés aux parties communes générales – ces dernières sont désormais exprimées en 1000èmes --- le lot 3 est divisé en lots 60, 61 et 62. --- le lot 62 est annulé et intégré aux parties communes générales exprimées en 999èmes.

- suivant acte reçu par Me CRUNELLE, Notaire associé à Paris, le 26 décembre 1996 publié au 3ème bureau des hypothèques de Nanterre le 10 février 1997 volume 97 P numéro 823 – création du lot 63 issu des parties communes générales – ces dernières sont désormais exprimées en 1000èmes
- suivant acte reçu par Me CRUNELLE, Notaire associé à Paris, le 26 décembre 1996 publié au 3ème bureau des hypothèques de Nanterre le 10 février 1997 volume 97 P numéro 821 – création du lot 64 issu des parties communes générales – ces dernières sont désormais exprimées en 1002èmes – division et annulation du lot 10 en deux lots 65 et 66 – division et annulation du lot 11 en deux lots 67 et 68 – annulation des lots 64 – 65 – 67 pour les réunir en un seul lot n°69.

DESIGNATION
DES BIENS MIS EN VENTE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

1°) Le lot numéro VINGT SIX (26) :

Au rez-de-chaussée à droite

Un APPARTEMENT
Composé de : entrée, deux pièces sur rue, une pièce sur cour, cuisine, cabinet de toilette, water-closets

CAVE numéro trente et un (31)

et **les 30 / 1.002èmes des parties communes générales**

2°) Le lot numéro TRENTE HUIT (38)

Au cinquième étage, couloir de droite, troisième porte à droite

Une CHAMBRE portant le numéro treize (13) du plan

Droit aux water-closets communs sur le palier

et les 5 / 1.002èmes des parties communes générales

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

WC

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à **Monsieur et Madame IVANOV / BILAN**
Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à **Monsieur et Madame IVANOV / BILAN,**
Mariés sans contrat le 28 février 1987 à TCHERVONOGRAD – région de Lvov – UKRAINE.

Pour les avoir acquis de :
La société dénommée « SOCIETE D'INVESTISSEMENT DIDIER », société unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 50.000 francs, dont le siège social est à Paris 17e arrondissement – 36 rue Pierre Demours – immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 398 967 265

Aux termes d'un acte reçu le 19 juin 1997 par Maître Bertrand SCHNEEGANS, Notaire associé à Vincennes (Val de Marne)

Cette acquisition est intervenue moyennant le prix principal de 830.000 francs.

Une expédition dudit acte a été publiée au 3e Bureau des Hypothèques de Nanterre, le 8 août 1997 volume 97 P n°4008, suivie d'une attestation rectificative en date du 19 septembre 1997 volume 97 P n°4777.

****

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.

rôle

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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.

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.

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.

YVC

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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 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 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 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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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 acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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 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 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.

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.

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 près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, 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 consignée 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 du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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.

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 1289 et suivants du Code civil.

VVC

ARTICLE 16 — 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 17 — DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 — OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 — DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au bureau des hypothèques 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 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 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

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1er RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à repartir.

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 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 28 – 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 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 :

CINQUANTE MILLE euros

(50.000 €)

fixée à la résolution 25 du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaires des copropriétaires en date du 12 décembre 2011.

Fait à Nanterre, le

Par Maître Yvette USSEGLIO CHEVALLIER
Avocat poursuivant

DIRE

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution Immobilière du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NANTERRE

A COMPARU, ***Maître Yvette USSEGLIO CHEVALLIER***, Avocat inscrit au Barreau des Hauts de Seine et celui du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 5 RUE RAOUL NORDLING 92200 NEUILLY SUR SEINE **NANTERRE**, poursuivant la vente sur saisie immobilière.

LEQUEL A DIT :
Que pour compléter le cahier des conditions de vente déposé pour parvenir à la vente citée en marge, et ce pour une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- COPIE du second original de l'assignation délivrée par exploit de la SCP KRIEF BEDDOUK, Huissiers de Justice à Clichy (92),

à Monsieur Anatoly IVANOV en date du
à Madame Galina BILAN épouse IVANOV en date du

- ORIGINAL de l'état hypothécaire délivré par le 3er bureau des hypothèques de NANTERRE certifié à la date de publication du commandement valant saisie.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation résultant des documents annexés sans recours possible contre le créancier poursuivant.

Desquels comparution et dire, Maître Yvette USSEGLIO CHEVALLIER, Avocat , a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Yvette USSEGLIO CHEVALLIER
Avocat

rôle