

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS siégeant Parvis du Tribunal de PARIS – 75017 PARIS, au plus offrant et dernier enchérisseur.

## EN UN LOT

**UN APPARTEMENT sur 3 niveaux comportant 4 pièces principales, cuisine et salles d'eau et WC(s), pour 164,57 m<sup>2</sup> ensemble, outre droit à la jouissance exclusive de la courette N°2, et une cave,**

**Sis 115 boulevard Saint Germain 75006 PARIS, cadastré section AG N° 17**

### Aux requêtes, poursuites et diligences de :

1°)

2°)

3°)

4°)

Ayant pour avocat qui se constitue sur les présentes et sur leurs suites

**Maître Marie José CHARPENTIER OL TRAMARE**, Avocat au Barreau de PARIS, y demeurant 3 rue Danton 75006 PARIS – TEL : 06 08 07 13 92 – [mjc.oltramare@juri-danton.fr](mailto:mjc.oltramare@juri-danton.fr) – TOQUE N° R 106

Au Cabinet de laquelle, ils élisent domicile.

**Co-indivisaires concernés par la licitation :**

1. M. [Nom] [Adresse] [Code Postal] [Ville]

2. M. [Nom] [Adresse] [Code Postal] [Ville]

no

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Par jugement en date du 4 mars 2020 (RG 16/02159) rendu entre les poursuivants et \_\_\_\_\_, le tribunal Judiciaire de PARIS a, notamment :

- Ordonne, préalablement aux opérations de partage, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris, des biens ci-après désignés situés :
- Dans un ensemble immobilier situé 115 boulevard Saint-Germain à Paris 6<sup>e</sup>, cadastré AG 17, surface 00ha 08a 29ca
- - le lot de copropriété n° 17 : dans le bâtiment 1, 2<sup>e</sup> sous-sol, une cave portant le n°3
- Et les deux/neuf mille neuf cent soixante-dixièmes (2/ 9970èmes) des parties communes générales,
- - le lot de copropriété n°51 : dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local d'habitation porte face, dans le passage B commun, comprenant : entrée, cuisine, pièce et toilette avec water-closet, ce lot donne accès au lot n°102 (courette 2 du niveau) et au lot n°90 (bâtiment D du niveau)
- Et les cent vingt-six/neuf mille neuf cent soixante-dixièmes (126/9970èmes) des parties communes générales,
- - le lot de copropriété n°90 : dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, premier et deuxième étage, un local d'habitation avec accès par le lot n°51 (bâtiment B) du niveau, comprenant: une pièce et salle d'eau au rez-de-chaussée, un palier, une pièce et salle d'eau avec water-closet au 1<sup>er</sup> étage, une pièce avec coin salle de bains et water-closet au 2<sup>e</sup> étage, ces trois niveaux communiquant entre eux par escalier particulier
- Et les trois cent quatre-vingt-dix-neuf/neuf mille neuf cent soixante-dixièmes (399/9970èmes) des parties communes générales de l'immeuble,
- - le lot de copropriété n°102: droit à la jouissance exclusive de la courette 2 avec accès par le lot n°51 (bâtiment B du niveau)
- Et les deux/neuf mille neuf cent soixante-dixièmes (2/9970èmes) des parties communes générales,
- En un LOT
- Fixe la mise à prix dudit lot à la somme de 600 000 euros,
- Dit qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R 322-31 à R 322-36 du code des procédures ci viles d'exécution,
- Dit qu'il incombera à la partie la plus diligente :
  - de constituer avocat afin qu'il dépose le cahier des charges et conditions de vente utile au greffe du tribunal,
  - de communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du tribunal,
- Autorise tout copartageant intéressé à faire visiter par l'huissier de son choix les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R.322-2 du code des

procédures civiles d'exécution et de réalisation de tout diagnostic obligatoire,

- Autorise tout copartageant intéressé à faire procéder par l'huissier de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente,
- Dit que l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir à chaque fois de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance.

Ce jugement a été signifié les 27 et 29 mai 2020 à [redacted] et les 28 et 29 mai 2020 à [redacted], par exploits de La SELARL Maurice LOTTE – Valérie CANTO, huissiers de justice à PARIS, et se trouve définitif.

Le Service de Publicité Foncière de PARIS 2 a délivré l'état hypothécaire ci-après, annexé, certifié au 7 janvier 2021

Etant précisé qu'en vertu d'une ordonnance rendue le 7 décembre 2011 par le Juge de l'Exécution près du tribunal de grande instance de PARIS, la requérante a inscrit :

- Une hypothèque judiciaire provisoire prise auprès du Service de publicité foncière de PARIS 2, le 27/12/2011 Volume 2011 V n° 02173, reprise pour ordre le 18/01/2012 volume 2012 V N° 91, renouvelée le 22/12/2014, volume 2014 V N° 2433, et le 21/01/2015, volume 2015 D 507;

Puis, en vertu du jugement du tribunal de grande instance du 28 octobre 2014, elle a inscrit une hypothèque judiciaire définitive prise auprès du Service de publicité foncière de PARIS 2, le 26/01/2015 Volume 2015 V N° 120,

SUR :

Les parts et portions appartenant à [redacted] dans les biens sis 115 boulevard SAINT GERMAIN 75006 Paris , cadastré section AG n° 17,

Les lots N°s 17, 51, 90 et 102 du règlement de copropriété

## DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

### EN UN LOT :

Dans un immeuble sis 115 boulevard SAINT GERMAIN 75006 Paris, cadastré section AG n° 17,

- Les lots N°s 17, 51, 90 et 102 du règlement de copropriété,

Lesquels sont composés de :

- **le lot N° 51** sis dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, un local d'habitation porte face, dans le passage B commun, comprenant entrée, cuisine, pièce et toilettes avec water closets, ce lot donne accès au lot N° 102 (courette 2 du niveau), ce lot donne accès au lot N° 90 (bâtiment D du niveau), et les 126/9970èmes des parties communes générales, et les 426/10.000èmes des parties communes particulières, **Superficie Loi Carrez : 41,30 m<sup>2</sup>**
- **le lot N° 90** : dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, premier et deuxième étages, un local d'habitation avec accès par le lot N° 51 (Bâtiment B) du niveau, comprenant une pièce et salle d'eau au rez-de-chaussée, un palier, une pièce et salle d'eau avec water closets au 1er étage, une pièce avec coin salle de bains et water closets au 2<sup>ème</sup> étage, ces trois niveaux communiquent entre eux par escalier particulier, et les 399/9.970èmes des parties communes générales, **superficie Loi Carrez totale 124,40 m<sup>2</sup>** (78,90 m<sup>2</sup> pour le rez de chaussée, 21,20 m<sup>2</sup> pour le premier étage et 24,30 m<sup>2</sup> pour le 2ème étage)
- **Le lot N° 102** : droit à la jouissance exclusive de la courette 2 avec accès par le lot N° 51 et les 2/9.970èmes des PCG
- **Le lot N° 17** : Dans le bâtiment A, 2ème sous-sol, une cave portant le n°3 et les 3/9.970èmes des PCG

La partie habitation entre rez-de-chaussée et 2ème étage fait donc 124,40 m<sup>2</sup> + 41,30 m<sup>2</sup> = 165,70 m<sup>2</sup> selon l'acte d'acquisition du 18 janvier 2006.

Et les mesures selon la Loi Carrez résultant du certificat établi le 2 mars 2021, retiennent les superficies suivantes :

- 164,57 m<sup>2</sup> loi Carrez pour les lots 51-90-102 réunis en un seul appartement sur rez-de-chaussée et deux étages.

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal descriptif dressé par Maître Valérie CANTO de la SELARL Maurice LOTTE et Valérie CANTO, huissiers de justice à Paris, en date du 2 mars 2021, annexé au présent CCV.

Et tels que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, ainsi que toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

**OCCUPATION :**

Les biens présentement mis en vente sont occupés par \_\_\_\_\_, les co-indivisaires concernés par cette licitation et qui sont, en principe, sans droit ni titre à y demeurer à l'issue de la vente à intervenir.



ANNEE DE MAJ 2020										DEP DIR 758		COM 106 PARIS 06		TRES 008		RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL F03128																																																															
PROPRIÉTÉS BÂTIES																																																																																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL										ÉVALUATION DU LOCAL																																																																					
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	RC TEOM																																																															
IS	AG	17		115	BD SAINT GERMAIN	8619	A	03	06	01001	0470008 X	106B	C	H	AP	3	9762								P	9762																																																															
					001 LOT 000017 2 / 9970																																																																																				
					001 LOT 000051 126 / 9970																																																																																				
					001 LOT 000090 399 / 9970																																																																																				
					001 LOT 000102 2 / 9970																																																																																				
IS	BH	31		1	RUE D ASSAS	0499	D	01	01	01001	0107711 J	106C	C	H	AP	5	1940								P	1940																																																															
					001 LOT 000502 2700 / 1044300																																																																																				
					001 LOT 000601 1800 / 1044300																																																																																				
R EXO										0 EUR										R EXO										0 EUR																																																											
REV IMPOSABLE COM										11702 EUR										COM										R IMP										0 EUR																																																	
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																																																																																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										ÉVALUATION										LIVRE FONCIER																																																																					
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille																																																																				
R EXO										0 EUR										R EXO										0 EUR																																																											
HA A CA										REV IMPOSABLE										0 EUR										COM										TAXE AD										R IMP										0 EUR										MAJTC										0 EUR									
CONT										0										R IMP										0 EUR										R IMP										0 EUR										MAJTC										0 EUR																			

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessus littéralement rapporté :

*MS*

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété est extraite des actes suivants :

- En vertu d'un acte reçu par Maître Patrick AZIZA, notaire à IVRY - SUR - SEINE (94205), le 18 janvier 2006, publié le 16/03/2006, Volume P N° 2088 au 2<sup>ème</sup> Bureau des Hypothèques de PARIS

- **La SNC du 115 boulevard Saint Germain**, société en nom collectif au capital de 8.000 € dont le siège social est à 75017 PARIS, 10 rue Emile ALLEZ, immatriculée au RCS PARIS sous le N° 451 268 346, prise en la personne de son représentant légal,

A vendu les biens dont s'agit, moyennant le prix principal de 680.001 Euros, dont le paiement a été effectué à concurrence de 180.001 € des deniers personnels des acquéreurs, et à concurrence de 500.000 € au moyen d'un prêt consenti par FORTIS BANQUE, d'une durée de 180 mois au taux de 4,60% l'an, avec inscription de privilège de prêteur de deniers.

**Aux acquéreurs pris comme suit :**

**En la personne de :**

- Lui-même débiteur des poursuivants en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de grande Instance de PARIS en date du 28 octobre 2014, signifié et définitif.

-

**Aux droits de laquelle vient**

-

**En la personne de :**

-



En vertu d'un acte de notoriété reçu par le notaire susvisé le 25/07/2017, et d'une attestation immobilière après décès reçue le 20/12/2017 par Maître Stéphane PEPIN, notaire associé de la SCP Stéphane PEPIN et Olivier BEDICAM, notaires associés à SAINT ARNOULT EN YVELINES (78) établissant le dévolution successorale de au profit de qui a accepté la succession comportant la moitié indivise des biens immobiliers sis 115 boulevard Saint Germain 75006 PARIS, lots N°s 17, 51, 90, 102.

Co-indivisaires

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 antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L.322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'Avocat du créancier poursuivant la licitation, ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

## **SERVITUDES**

Le créancier poursuivant la vente déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude.

## **CLAUSES SPECIALES**

### **A/ Renseignements d'urbanisme :**

Les renseignements d'urbanisme feront l'objet d'un dire ultérieur.

**B/ Dossier de certificats et diagnostics techniques :**

Conformément à l'article L.271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique fera l'objet d'un dire ultérieur.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, présence d'amiante, présence de termites ou d'insectes xylophages et tous vices cachés, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

**C/ Règlement de copropriété :**

L'immeuble dont s'agit ayant fait l'objet d'un Règlement de copropriété et état descriptif de division du 28/04/2004 publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris, volume 2004 P N° 3326, modifié par acte du 16/06/2005, publié audit bureau des hypothèques le 25/08/2005, volume 2005 P N° 5446.

Des extraits sont annexés aux présent Cahier des Conditions de Vente.

# CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

## EN MATIERE DE LICITATION

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

#### ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

#### ARTICLE 2 – 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 les parties 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 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

#### ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

### **CHAPITRE II – ENCHERES**

#### **ARTICLE 7 – 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 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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

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

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

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

## **ARTICLE 9 – 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 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, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 vendeurs.

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 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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

## **ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE**

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

## **ARTICLE 14 – 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 la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 Tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

### **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

#### **ARTICLE 18 – PUBLICATION**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

#### **ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

#### **ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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.

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 21 – TITRES DE PROPRIETE**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

#### **ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

#### **ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le juge délégué par le Tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

### **CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 24 – 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 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 25 - 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 1er juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

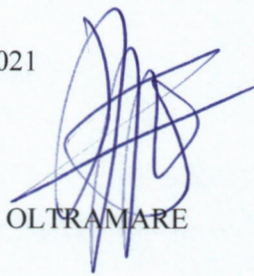
**ARTICLE 26 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

**LE LOT UNIQUE DE LA VENTE : SIX CENT MILLE EUROS**

Ci..... **600.000 EUROS**

Fait et rédigé à PARIS le 10 mars 2021



Maître Marie José CHARPENTIER OLTRAMARE  
Avocat poursuivant la licitation

Approuvé  lignes  mots rayés nuls et  renvoi.

