

 **COPIE**

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des Criées du Tribunal de Grande Instance de PARIS, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN TROIS LOTS

A TREVOU TREGUIGNEC (Côtes d'Armor), Trestel, 7 rue de Poulpry,

- Premier lot de vente : une maison sur un terrain de 11a 03ca.
- Deuxième lot de vente : deux parcelles de terre (16a 68ca).
- Troisième lot de vente : deux parcelles de terre (22a 34ca).

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

1°/- **Monsieur Raymond Jean BILLOIS**, né le 13 janvier 1944 à PARIS 14^{ème}, de nationalité française, époux de Madame Rosa Sylvette BLASQUEZ, demeurant 50 rue de Clair Bois à JOUY EN JOSAS (Yvelines).

Marié sous le régime de la communauté légale de meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de PAMIERS (Ariège) le 22 décembre 1965.

2°/- **Monsieur Jean-Pierre BILLOIS**, né le 26 mai 1946 à PARIS 4^{ème}, de nationalité française, époux de Madame Martine Isabelle BEAUBATIE, demeurant 11 rue Camille Saint-Saens à GUYANCOURT (Yvelines).

Marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de JOUY EN JOSAS (Yvelines) le 15 mars 1975.

3°/- **Monsieur Claude Marcel BILLOIS**, né le 8 septembre 1950 à PARIS 4^{ème}, de nationalité française, divorcé en premières noces de Madame Annie Marie Joseph PIQUE et époux en secondes noces de Madame Kathuna TSKHAKAIA, demeurant 1 rue du Rêve à CHELLES (Seine et Marne).

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage dressé par Maître Alain PIADE, notaire à CHELLES, le 2 mai 2007 préalable à son union célébrée à la Mairie de CHELLES (Seine et Marne) le 5 mai 2007.

4°/- **Madame Jacqueline Marcelle RAFFARD**, née le 3 novembre 1949 à PARIS 14^{ème}, de nationalité française, épouse de Monsieur Raymond BLASQUEZ, demeurant 4 avenue des Acacias à VILLENEUVE LES AVIGNON (Gard).

Mariée sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de PARIS 15^{ème} le 4 mars 1967.

5°/- **Madame Danielle BILLOIS**, née le 5 mars 1945 à PARIS 4^{ème}, de nationalité française, divorcée de Monsieur Jean-Jacques Henri PETIT, demeurant 2 avenue Victor Hugo à VANVES (Hauts de Seine).

Ayant pour Avocat Maître François INBONA, avocat au barreau de Paris, demeurant 4 avenue Sully Prudhomme à PARIS 7^{ème}.

EN PRESENCE OU LUI DUMENT APPELE DE :

- **Monsieur Gabriel Albert BILLOIS**, né le 4 juin 1953 à PARIS 4^{ème}, de nationalité française, divorcé de Madame Faroudja BENAHMED, demeurant 1 Place Eugène La Fontaine à SAINT NICOLAS DE REDON (Loire Atlantique).

Ayant pour Avocat Maître Sylvia DUBOIS-STERLING, avocat au barreau de Paris, demeurant 66 avenue Kleber à PARIS 16^{ème}.

EN EXECUTION :

D'un jugement rendu le 27 octobre 2009 par la 2^{ème} chambre 1^{ère} Section du Tribunal de Grande Instance de PARIS, signifié le 7 janvier 2010 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 20 avril 2010.

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

« **PAR CES MOTIFS,**

LE TRIBUNAL, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort,

Vu le jugement du 5 décembre 2007,

Ordonne qu'aux requêtes, poursuites et diligences de Raymond Billois, Jean-Pierre Billois, Claude Billois, Danielle Billois et Jacqueline Raffard-Blasquez, en présence de Gabriel Billois, il soit procédé, en l'audience des Criées de ce Tribunal, sur le cahier des charges dressé et déposé par le ou les avocats des demandeurs et après l'accomplissement par lui ou par eux de toutes formalités judiciaires et de publicité, à la vente sur licitation aux enchères publiques des immeubles ci-après désignés en un TROIS (3) lots :

- 1^{er} lot : constitué par les parcelles cadastrées section B n°381 et 272 situées sur la commune de Trevou-Treguignec (Côtes d'Armor), comprenant une maison d'habitation et un jardin d'une surface totale de 11 ares 03 centiares sur une mise à prix de 84 000 euros (QUATRE VINGT QUATRE MILLE EUROS) ;

- 2^{ème} lot : constitué par les parcelles cadastrées section B n°1107 et 2273 situées sur la commune de Trevou-Treguignec (Côtes d'Armor), formant un terrain à bâtir de 1668 m² sur une mise à prix de 130 000 euros (CENT TRENTE MILLE EUROS) ;

- 3ème lot : constitué par les parcelles cadastrées section B n°399 et 1227 situées sur la commune de Trevou-Treguignec (Côtes d'Armor), formant un terrain à bâtir de 2234 m2 sur une mise à prix de 168 000 euros (CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS) ;
-

Renvoie les parties devant le notaire liquidateur pour la poursuite des opérations de compte, liquidation et partage fixée dans le jugement du 5 décembre 2007,

Dit n'y avoir lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,

Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires au présent jugement,

Ordonne l'emploi des dépens en frais généraux de partage et privilégiés de licitation ;

Dit qu'ils seront supportés par les co-partageants dans la proportion de leur part dans l'indivision et, quant à Gabriel Billois, conformément aux dispositions relatives à la loi sur l'aide juridictionnelle;

Dit qu'ils pourront être recouvrés par les avocats de la cause dans la mesure où ils en font l'avance sans avoir reçu provision. »

DESIGNATION
DU PREMIER LOT DE VENTE

A TREVOU-TREGUIGNEC (Côtes d'Armor), Trestel, 7 rue de Poulpry,

Une maison d'habitation,

Comprenant :

- au rez-de-chaussée : chambre, cuisine, couloir, salle de douche, WC.
- à l'étage : deux chambres.

Jardin.

Le tout cadastré :

- Section B numéro 381 pour une contenance de 4a 87ca
 - Section B numéro 2272 pour une contenance de 6a 16ca
- Soit une contenance totale de 11a 03ca

Observation étant ici faite que la parcelle B n°2272 provient de la division de la parcelle B n°383 aux termes d'un procès verbal du cadastre n°755 publié le 25 octobre 2002 volume 2002 P numéro 4590.

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION
DU DEUXIEME LOT DE VENTE

A TREVOU-TREGUIGNEC (Côtes d'Armor), 7 rue de Poulpry,

Deux parcelles de terre,

Cadastrées :

- Section B numéro 1107 pour une contenance de 12a 73ca
 - Section B numéro 2273 pour une contenance de 3a 95ca
- Soit une contenance totale de 16a 68ca.

Observation étant ici faite que la parcelle B n°2273 provient de la division de la parcelle B n°383 aux termes d'un procès verbal du cadastre n°755 publié le 25 octobre 2002 volume 2002 P numéro 4590.

Tels au surplus que lesdites parcelles 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.

DESIGNATION
DU TROISIEME LOT DE VENTE

A TREVOU-TREGUIGNEC (Côtes d'Armor), 7 rue de Poulpry,

Deux parcelles de terre,

Cadastrées :

- Section B numéro 399 pour une contenance de 14a 24ca
 - Section B numéro 1227 pour une contenance de 8a 10ca
- Soit une contenance totale de 22a 34ca.

Tels au surplus que lesdites parcelles 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.

ORIGINE DE PROPRIETE
DU PREMIER LOT DE VENTE

En la personne des Consorts BILLOIS

- **Originairement**, les biens mis en vente appartenaient à Monsieur Albert Julien BILLOIS et Madame Louise Albertine LE BITOUX son épouse, pour les avoir acquis, étant mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du 4^{ème} arrondissement de PARIS le 29 novembre 1952, de :

- **Parcelle Section B n°381**

- Monsieur Pietro PAVESI, né à MERGOZZO-NOVARA (Italie) le 18 décembre 1901 et Madame Anne Marie OLLIVIER, son épouse, née à TREVOU-TREGUIGNEC (Côtes d'Armor) le 19 mars 1906,

- Madame Catherine TANGUY, née à PLEYBER-CHRIST (Finistère) le 21 février 1873, veuve de Monsieur Yves GRAVOT,

- Monsieur Emilien MONTERRAT, né à POITIERS (Vienne) le 15 septembre 1886 et Madame Francine GRAVOT, son épouse, née à BREST (Finistère) le 17 mars 1896,

- Monsieur Roland Pierre DULAC, né à SAINT GERMAIN DES GRAVES (Gironde) le 22 juillet 1927 et Madame Mauricette Marie Bernadette PORTETS, son épouse, née à BEAULAC-BERNOS (Gironde) le 20 août 1922,

- Monsieur Marc Jean CHAUVET, né à VERDELAIS (Gironde) le 3 mars 1930 et Madame Liliane Colette PORTETS, son épouse, née à BEAULAC-BERNOS (Gironde) le 8 juillet 1930.

Suivant acte reçu par Maître LE BAIL, notaire à LANNION, le 2 novembre 1959, publié à la Conservation des Hypothèques de LANNION le 16 décembre 1959 volume 1741 numéro 9.

Moyennant le prix principal de 455 000 Francs payé comptant et quittancé à l'acte.

- Parcelle Section B n°2272

Monsieur Eugène Louis Marius Victor BERTHET, époux de Madame NGUYEN, né le 23 décembre 1887 à DEE (Drôme).

Aux termes d'un acte reçu par Maître TOUDIC, notaire à LOUANNEC, le 27 mai 1964 publié au bureau des hypothèques de LANNION le 10 juin 1964 volume 1956 numéro 3.

- Décès de Monsieur Albert BILLOIS

Monsieur Albert Julien BILLOIS, né à SAINT PIERRE QUILBIGNON (Finistère) le 21 novembre 1917, de nationalité française, divorcé en premières noces de Madame Suzanne Simonne SALAUN, époux en secondes noces de Madame Louise Albertine LE BITOUX, est décédé à PARIS 15^{ème} le 23 juillet 1985,

Laisant pour recueillir sa succession :

- Madame Louise Albertine LE BITOUX, son épouse survivante, commune en biens et donataire de l'usufruit de l'intégralité des biens composant la succession.

Et pour héritiers :

- Monsieur Raymond Jean BILLOIS susnommé,
- Madame Danielle BILLOIS susnommée,
- Monsieur Jean-Pierre BILLOIS susnommé,
- Monsieur Claude Marcel BILLOIS susnommé,
- Et Monsieur Gabriel Albert BILLOIS susnommé,

Ses cinq enfants issus de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété reçu par Maître BAFFET, notaire à DREUX, le 5 mars 1987.

Une attestation après décès a été dressée par ledit notaire le 5 mars 1987 et publiée à la Conservation des Hypothèques de LANNION le 16 mars 1987 volume 3972 numéro 14.

- Décès de Madame Louise LE BITOUX épouse BILLOIS

Madame Louise Albertine LE BITOUX, née à TREGUIER (Côtes d'Armor) le 19 août 1924, de nationalité française, divorcée en premières noces de Monsieur Ernest Raymond RAFFARD, veuve en secondes noces de Monsieur Albert Julien BILLOIS, est décédée à PARIS 15^{ème} le 25 décembre 1988,

Laissant pour recueillir sa succession :

- Madame Jacqueline Marcelle RAFFARD épouse BLASQUEZ susnommée,
Sa fille issue son union avec Monsieur Ernest RAFFARD.

- Monsieur Raymond Jean BILLOIS susnommé,
- Madame Danielle BILLOIS susnommée,
- Monsieur Jean-Pierre BILLOIS susnommé,
- Monsieur Claude Marcel BILLOIS susnommé,
- Et Monsieur Gabriel Albert BILLOIS susnommé,
Ses cinq enfants issus de son union avec Monsieur Albert BILLOIS.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété reçu par Maître BAFFET, notaire à DREUX, le 7 avril 1989.

Une attestation après décès a été dressée par Maître BAFFET, notaire à DREUX, le 10 mars 2011 et publiée à la Conservation des Hypothèques de LANNION le 14 mars 2011 volume 2011 P numéro 1106.

Un état hypothécaire délivré le 30 août 2010 par la Conservation des Hypothèques de LANNION n'a révélé aucune inscription hypothécaire.

ORIGINE DE PROPRIETE
DES DEUXIEME ET TROISIEME LOTS DE VENTE

En la personne des Consorts BILLOIS

- Originellement, les biens mis en vente appartenaient à Monsieur Albert Julien BILLOIS et Madame Louise Albertine LE BITOUX, son épouse, pour les avoir acquis, étant mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie du 4^{ème} arrondissement de PARIS le 29 novembre 1952, de :

- Monsieur Eugène Louis Marius Victor BERTHET, époux de Madame NGUYEN, né le 23 décembre 1887 à DEE (Drôme).

Selon acte reçu par Maître TOUDIC, notaire à LOUANNEC, le 27 mai 1964 publié à la Conservation des Hypothèques de LANNION le 10 juin 1964 volume 1956 numéro 3.

- **Décès de Monsieur Albert BILLOIS**

Monsieur Albert Julien BILLOIS, né à SAINT PIERRE QUILBIGNON (Finistère) le 21 novembre 1917, de nationalité française, divorcé en premières noces de Madame Suzanne Simonne SALAUN, époux en secondes noces de Madame Louise Albertine LE BITOUX, est décédé à PARIS 15^{ème} le 23 juillet 1985,

Laissant pour recueillir sa succession :

- Madame Louise Albertine LE BITOUX, son épouse survivante, commune en biens et donataire de l'usufruit de l'intégralité des biens composant la succession.

Et pour héritiers :

- Monsieur Raymond Jean BILLOIS susnommé,
- Madame Danielle BILLOIS susnommée,
- Monsieur Jean-Pierre BILLOIS susnommé,
- Monsieur Claude Marcel BILLOIS susnommé,
- Et Monsieur Gabriel Albert BILLOIS susnommé,
Ses cinq enfants issus de son union avec son épouse survivante.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété reçu par Maître BAFFET, notaire à DREUX, le 5 mars 1987.

Une attestation après décès a été dressée par ledit notaire le 5 mars 1987 et publiée à la Conservation des Hypothèques de LANNION le 16 mars 1987 volume 3972 numéro 14.

- Décès de Madame Louise LE BITOUX épouse BILLOIS

Madame Louise Albertine LE BITOUX, née à TREGUIER (Côtes d'Armor) le 19 août 1924, de nationalité française, divorcée en premières noces de Monsieur Ernest Raymond RAFFARD, veuve en secondes noces de Monsieur Albert Julien BILLOIS, est décédée à PARIS 15^{ème} le 25 décembre 1988,

Laisant pour recueillir sa succession :

- Madame Jacqueline Marcelle RAFFARD épouse BLASQUEZ susnommée,
Sa fille issue de son union avec Monsieur Ernest RAFFARD.

- Monsieur Raymond Jean BILLOIS susnommé,
- Madame Danielle BILLOIS susnommée,
- Monsieur Jean-Pierre BILLOIS susnommé,
- Monsieur Claude Marcel BILLOIS susnommé,
- Et Monsieur Gabriel Albert BILLOIS susnommé,
Ses cinq enfants issus de son union avec Monsieur Albert BILLOIS.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété reçu par Maître BAFFET, notaire à DREUX, le 7 avril 1989.

Une attestation après décès a été dressée par Maître BAFFET, notaire à DREUX, le 10 mars 2011 et publiée à la Conservation des Hypothèques de LANNION le 14 mars 2011 volume 2011 P numéro 1106.

Un état hypothécaire délivré le 30 août 2010 par la Conservation des Hypothèques de LANNION n'a révélé aucune inscription hypothécaire.

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I^{ER} : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de 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, pour partie, du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre 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.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives 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 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des 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 : ENCHÈRES

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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

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

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

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'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 12, 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 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 – SURENCHÈRE

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

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 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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 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 2212 du Code civil.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{ère} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{ère} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{ère} vente définitive.

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

Si le prix de la 2^{ème} vente est supérieur à la 1^{ère}, 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 PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 – SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie expressément désigné en qualité de séquestre.

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.

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

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 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 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-ACQUÉREURS

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 POSTÉRIEURES 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 charges et 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 bureau des hypothèques 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 — ENTRÉE 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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 PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de 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 depositaires, 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 de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et conditions de vente et au déroulement des enchères.

Le Tribunal de Grande Instance 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 SPÉCIFIQUES

ARTICLE 24 — IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle 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 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 1^{er} 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 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 – 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 :

- Premier lot de vente : QUATRE VINGT QUATRE MILLE EUROS
(84 000 €)
- Deuxième lot de vente : CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000 €)
- Troisième lot de vente : CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS
(168 000 €)

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître François INBONA, Avocat poursuivant

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois