

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de Paris, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

**1- A PARIS (75019) dans la copropriété 64-70, rue de Crimée et 19-23 rue d'Hautpoul**

Une réserve à usage commercial située dans le bâtiment D, escalier 6, auquel on accède par un escalier intérieur provenant du lot numéro 347 ; et les 160 /100 millièmes des parties communes et notamment du sol.

Un local commercial numéro 1d bis, situé dans le bâtiment D bis, escalier 6 au rez de chaussée ; et les 527 / 100 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un local commercial numéro 2d bis, situé dans le bâtiment D bis, escalier 6 au rez de chaussée ; et les 417 / 100 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un local commercial numéro 3d bis, dans le bâtiment D bis, escalier 6 au rez de chaussée ; et les 490 / 100 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**2- A PARIS (75019) dans la copropriété 126, 128 et 130 rue Compans, à l'angle du 2, impasse Grimaud**

Un emplacement pour véhicule automobile numéro 5 situé au deuxième sous-sol; et les 18/10 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un emplacement pour véhicule automobile numéro 7 situé au deuxième sous-sol ; et les 18/10 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un emplacement pour véhicule automobile numéro 8 situé au deuxième sous-sol ; et les 18 /10 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Un emplacement pour véhicule automobile numéro 9 situé au deuxième sous-sol ; et les 18/10 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Aux requêtes, poursuites et diligences du Crédit Industriel et Commercial (CIC)**, société anonyme au capital de 608 439 888 euros, dont le siège social est 6, avenue de Provence 75009 PARIS CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 542 016 381, agissant poursuites et diligences par représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat **la S.C.P. PECHENARD & Associés** dont le siège social est 17 bis rue Legendre 75017 PARIS, représentée par son gérant, Téléphone : 01 44 70 73 73 – Télécopie : 01 44 70 73 74 – Toque R 047, intervenant par Maître Nicolas SIDIER, avocat associé

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

### ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie exécutoire d'un acte authentique en date du 15 janvier 2009, dressé par Maître Hervé Brion, Notaire au sein de l'étude de Maître Alain Cywie, titulaire d'un office notarial à la Résidence de Gennevilliers (Hauts de Seine) 49, avenue Chandon, contenant une vente par la société civile immobilière JLBL à la société Hautpoul des biens et droits immobiliers ci-après désignés, moyennant un prix de 1 million d'euros, et un prêt (ci-après désigné le « Prêt ») consenti par le CIC à la société Hautpoul d'un montant de 585 000,00 euros avec affectation hypothécaire et inscription de privilège de prêteur de deniers sur lesdits biens et droits immobiliers.

Le Prêt qui avait donné lieu au préalable à une offre de crédit annexée à l'acte prévoyait un remboursement en 60 versements trimestriels constants de 14 335,08 euros au taux annuel fixe de 5,450 % hors assurance.

La société Hautpoul a cessé de rembourser ses échéances à compter du mois d'août 2015. En l'absence de régularisation de la situation, le CIC a dénoncé la déchéance du Prêt, et l'a mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception en date du 12 janvier 2016 de lui régler la somme de 422 709,30 euros.

Suite à cette mise en demeure, Monsieur Alexis Hermann a indiqué au CIC avoir été mandaté par les actionnaires de la société Hautpoul afin de trouver une solution amiable.

Cette solution amiable n'ayant pu aboutir, le CIC a été contraint de mettre une nouvelle fois en demeure le 30 mars 2016 la société Hautpoul par lettre recommandée avec accusé de réception de lui régler la somme de 429 038,06 euros au titre du Prêt.

Un règlement de 18 000 euros est intervenu le 1<sup>er</sup> avril par la société Hautpoul, et le CIC à détiert en conséquence au titre du Prêt une créance arrêtée au 30 juin 2016 d'un montant total de 419 679,93 euros.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a :

Suivant exploit de la SCP Proust, Goury-Laffont, huissiers de justice à Paris, en date du 26 juillet 2016 pour première tentative, et du 10 août 2016 selon les formalités prévues à l'article 659 du Code de procédure civile, fait signifier commandement à :

**HAUTPOUL**, Société Civile au capital de 2 000,00 Euros, dont le siège social est 19-23 rue d'Hautpoul 75019 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 509 463 170, représentée par son gérant

D'avoir à payer dans un délai de huit (8) jours au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'avocat constitué, sus-dénotmé et domicilié,

La somme de **419 679,93 euros** (quatre cent dix-neuf mille euros six cent soixante-dix-neuf et quatre-vingt-treize centimes) outre intérêts et pénalités à parfaire selon décompte arrêté au 30 mars 2016, se décomposant comme suit :

Prêt n°10887 200011 02, pour un montant en principal de 585 000 euros :

- Capital (solde dû au 16 février 2016) : 405 747,41 euros,
- Intérêts courus au 30 juin 2016 : 31 932,52,
- Remboursement intervenu : - 18 000 euros.

**Total des sommes dues : 419 679,93 euros arrêtée au 30 juin 2016, augmentée des intérêts au taux fixe de 5.450 % par an.**

Sans préjudice et sous réserve de tous autres dus, droits et actions, intérêts et frais, le tout en deniers et quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la publicité foncière de Paris 11, le 30 août 2016, enregistré sous le numéro volume 2016 S40.

Ce commandement a fait l'objet d'une saisie rectificative publiée au Service de la publicité foncière de Paris 11 le 29 septembre 2016, enregistrée sous le numéro volume 2016 S43.

Par exploit en date du 24 octobre 2016, le Crédit Industriel et Commercial a donné assignation à la société HAUTPOUL à comparaitre à l'audience d'orientation du 5 janvier 2017 à 9h30 devant le Juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de Paris.

## DESIGNATION

**1- A PARIS (75019) dans la copropriété 64-70, rue de Crimée et 19-23 rue d'Hautpoul, cadastré section DH numéro 11, lieudit 64, rue de Crimée, pour une superficie de 38 ares 23 centiares (00ha 38a 23ca)**

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Lacourte, notaire à Paris, le 14 juin 1973 dont une copie authentique a été publiée au 11<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris (actuellement Service de la Publicité Foncière de Paris 11) le 1<sup>er</sup> août 1973 volume 1320 numéro 3.

Cet état descriptif de division –règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Lacourte, notaire à Paris le 9 novembre 1973, dont une copie authentique a été publiée au 11<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris, le 4 janvier 1974 volume 1534 numéro 7.

Au rez de chaussée du bâtiment D bis, de la gauche vers la droite en regardant l'immeuble de face, un local commercial constituant les lots de copropriété suivants :

**Lot numéro 318** : situé au sous-sol du bâtiment D, une réserve à usage commercial située dans le bâtiment D, escalier 6, auquel on accède par un escalier intérieur provenant du lot numéro 347 ; et les 160 /100 millièmes des parties communes et notamment du sol. Observation faite que ce lot ne peut être vendu séparément du lot numéro 347.

**Lot numéro 345** : Un local commercial numéro 1d bis, situé dans le bâtiment D bis, escalier 6 au rez de chaussée ; et les 527 / 100 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro 346** : Un local commercial numéro 2d bis, situé dans le bâtiment D bis, escalier 6 au rez de chaussée ; et les 417 / 100 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro 347** : Un local commercial numéro 3d bis, dans le bâtiment D bis, escalier 6 au rez de chaussée ; et les 490 / 100 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales. Observation fait que ce lot ne peut être vendu séparément du lot numéro 318.

**2- A PARIS (75019) dans la copropriété 126, 128 et 130 rue Compans à l'angle du 2, impasse Grimaud, cadastré section DH numéro 102 lieudit 126, rue Compans pour une superficie de huit ares trente-six centiares (00ha 08a 36ca)**

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Theret, notaire à Paris le 2 mai 1990, dont une copie authentique a été publiée au 11<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris, le 29 juin 1990 volume 1990P numéro 6461.

Cet état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié :

-aux termes d'un acte reçu par Maître Theret, notaire à Paris, le 25 juin 1990, dont une copie authentique a été publiée au 11<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris le 23 juillet 1990 volume 1990P numéro 7212

-aux termes d'un acte reçu par Maître Theret, notaire à Paris, le 11 février 1991, dont une copie authentique a été publiée au 11<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris le 22 février 1991 volume 1991P numéro 1498.

**Lot numéro 5** : au deuxième sous-sol un emplacement pour véhicule automobile numéro 5. Et les 18/10 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro 7** : au deuxième sous-sol, un emplacement pour véhicule automobile numéro 7 ; et les 18/10 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro 8** : au deuxième sous-sol, un emplacement pour véhicule automobile numéro 8 ; et les 18/10 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro 9** : au deuxième sous-sol, un emplacement pour véhicule automobile numéro 9 ; et les 18/10 millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Observation étant ici faite qu'un** procès-verbal de constat descriptif a été établi par Maître Guillaume Goury-Laffont, Huissier de justice associé de la Société Civile Professionnelle Frédéric Proust Guillaume Goury Laffont à Paris 17<sup>ème</sup>, le 29 septembre 2016 dont copie est donnée ci-après.

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.

### ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître Hervé Brion, notaire au sein de l'étude de Maître Alain Cywie, titulaire d'un office notarial à la Résidence de Gennevilliers (Hauts-de-Seine) le 15 janvier 2009.

#### En la personne de la société HAUTPOUL partie saisie

Les biens, objet de la présente vente appartiennent à la société HAUTPOUL, susnommée, pour les avoir acquis, de :

La société civile immobilière JLBL, société civile immobilière au capital de 1524,49 euros dont le siège est à Paris 19<sup>ème</sup> arrondissement (75019), 19-23 rue d'Hautpoul, identifiée au Siren sous le numéro 381203207 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris.

Selon acte reçu par Maître Hervé Brion, notaire à Gennevilliers le 15 janvier 2009, publié au Service de la publicité foncière de Paris 11 le 10 février 2009 Volume 2009 P819.

Moyennant un prix principal de 1 million d'euros payé comptant à concurrence de cinq cent mille euros des deniers prêtés par OSEO Financement, et à concurrence de cinq cent mille euros des deniers prêtés par le Crédit Industriel et Commercial.

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.

## **SAISIE IMMOBILIERE**

### **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

#### **CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**

##### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – CADRE JURIDIQUE**

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

##### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

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.

#### **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 3000 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 ou sur le compte CARPA 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.

#### **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 poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

#### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

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

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

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

- a) de le publier au 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 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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<sup>o</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 répartir.

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

#### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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<sup>er</sup> juillet 2004.

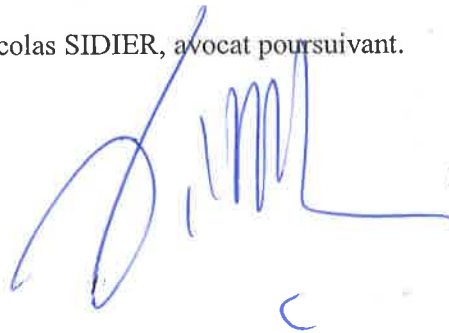
Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit : 400.000,00 euros (quatre cent mille euros).

Fait et rédigé à Paris, le 26 octobre 2016

Par Maître Nicolas SIDIER, avocat poursuivant.



**PECHENARD et Associés**  
Avocat à la Cour  
17 bis rue Legendre 75017 PARIS  
Tél. : 01 44 70 73 73  
Fax : 01 44 70 73 74  
Toque R 047