

 **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 UN LOT**

A PARIS 11<sup>ème</sup> 98 rue Jean-Pierre Timbaud, Bâtiment D, une pièce au sixième étage.

**AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**Madame Rolande Danielle Simone JACOB**, née le 24 mai 1948 à TROYES (Aube), de nationalité française, célibataire, demeurant 5 avenue du Général Leclerc à PARIS 14<sup>ème</sup>.

Ayant pour Avocat Maître Myrtille MELLET, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 13 rue Royale à PARIS 8<sup>ème</sup> (E 1936), laquelle est constituée sur la présente procédure et ses suites.

**EN PRESENCE OU ELLE DUMENT APPELEE DE :**

**Madame Isabelle Monique Renée JACOB**, née le 22 avril 1966 à PARIS 6<sup>ème</sup>, de nationalité française, célibataire, demeurant 98 rue Jean-Pierre Timbaud à PARIS 11<sup>ème</sup>.

Ayant pour Avocat Maître Pétra LALEVIC, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 77 rue de Lourmel à PARIS 15<sup>ème</sup> (D 1757).

**EN EXECUTION :**

D'un jugement rendu le 26 avril 2017 par le Tribunal de Grande Instance de PARIS 2<sup>ème</sup> Chambre -1<sup>ère</sup> Section, signifié le 9 juin 2017 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 10 juillet 2017.

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

« Par ces motifs,

« Le tribunal statuant publiquement par jugement contradictoire, en premier ressort par mise à disposition au greffe,

« Ordonne le partage judiciaire de l'indivision existant entre Mme Rolande Jacob et Mme Isabelle Jacob,

« Désigne, pour y procéder :

« Maître Geneviève Breau, notaire de la SCP Benasse Bréau et Benasse,  
domicilié 22 avenue de Laumière dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.....

« Rappelle que les parties devront remettre au notaire commis toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission,

« Préalablement à ces opérations et pour y parvenir,

« Ordonne, 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 de grande instance de Paris, du bien ci-après désignés situé 98, rue Jean-Pierre Timbaud à PARIS 11<sup>ème</sup> :

« -le lot n°117 comprenant une pièce d'habitation de 12m<sup>2</sup> avec droit au water-closet et au poste d'eau situé sur le palier et communs avec tous les lots de l'étage,

« composant les 21/10.000èmes des parties communes générales de l'immeuble et les 21/1.733èmes des parties communes spéciales à chaque bâtiment de l'immeuble en copropriété cadastré section 1101 AK numéro 20 pour une contenance de 14ares 5ca,

« Fixe la mise à prix de ce biens à la somme de 50 000 euros avec possibilité de baisse de mise à prix d'un quart puis d'un tiers à défaut d'enchères,

« Dit qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles 63 à 69 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006,

« Dit qu'il incombera à la partie la plus diligente :

« \* de constituer avocat afin qu'il dépose le cahier des 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,

« Dit que la publicité de la vente sera faite dans deux journaux locaux outre un journal d'annonce légale ainsi qu'éventuellement sur internet, et ce dans les conditions des articles R.322-31 et R.322-37 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

« Rappelle que les copartageants peuvent, à tout moment, abandonner le voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable,

« Dit que Mme Isabelle Jacob est redevable envers l'indivision d'une indemnité d'occupation,

« Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

« Rejette toute autre demande,

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

« Dit qu'ils seront supportés par les copartageants dans la proportion de leurs parts dans l'indivision,

« Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.

## **DESIGNATION DES BIENS A VENDRE**

### **DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE**

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS 11<sup>ème</sup>, 98 rue Jean-Pierre Timbaud,

Cadastré section AK numéro 20 pour une contenance de 14a 05ca

Comprenant :

- Un bâtiment sur rue élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de sept étages. Une première cour à la suite.
- Un bâtiment entre deux cours élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et six étages. Une deuxième cour à la suite.
- Un bâtiment entre deux cours élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de six étages - Une troisième cour à la suite.
- Un bâtiment entre deux cours élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de six étages – Une quatrième cour à la suite.
- Un bâtiment entre deux cours élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de six étages – Une cinquième cour à la suite.

### **DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**

#### **MIS EN VENTE**

**LE LOT NUMERO CENT DIX SEPT (117)** de l'état de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment D, au sixième étage, porte à droite dans le couloir de gauche, une pièce,

Droit aux WC et au poste d'eau situés sur le palier et communs avec tous les lots de l'étage.

Et les 21/0 050 èmes des parties communes générales.

**Observation étant ici faite** qu'un procès-verbal de constat a été dressé le 3 juillet 2018 par Maître Pascal ROBERT, Huissier de Justice à PARIS, dont copie est donnée ci-après.

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

### OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu le 31 juillet 1953 par Maître BOUVET, notaire à PARIS, transcrit le 9 octobre 1953 volume 1807 numéro 1 au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de la Seine.

Modifié selon acte reçu le 7 décembre 1953 par ledit notaire transcrit le 16 décembre 1953 volume 1840 numéro 33.

Modifié selon acte reçu le 9 novembre 1992 par Maître CORNET, notaire à PARIS, publié le 7 janvier 1993 volume 1993 P numéro 100 au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS.

Modifié selon acte reçu les 25 novembre 1993 et 24 mars 1995 par Maître NENERT, notaire à PARIS, publié le 17 mai 1995 volume 1995 P numéros 3903 et 3904.

Modifié selon acte reçu le 24 novembre 2008 par Maître VIVIER, notaire à MOULINS, publié le 12 décembre 2008 volume 2008 P numéro 9679.

Modifiés selon acte reçu le 16 décembre 2011 par Maître GIBERT, notaire à PARIS, publié le 16 janvier 2012 volume 2012 P numéro 523.

Modifié selon acte reçu le 6 février 2012 par Maître LE QUERE, notaire à PARIS, publié le 17 février 2012 volume 2012 P numéro 2111.

Modifié selon acte reçu le 24 mars 2014 par Maître CHAPPAT-MOULIADE, notaire à PARIS, publié le 30 avril 2014 volume 2014 P numéro 2993.

Modifié selon acte reçu par Maître BOUVET, notaire à PARIS, le 5 décembre 2014 publié le 22 décembre 2014 volume 2014 P numéro 8441.

Le règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la Loi du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La Loi N°65-557 du 10 Juillet 1965 (Art. 48) a abrogé le chapitre II de la Loi du 28 Juin 1938, intitulé «Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite Loi toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

#### **En la personne de Mesdames Rolande JACOB et Isabelle JACOB**

Ledit bien appartient à Mesdames Rolande Danielle Simone JACOB et Isabelle Monique Renée JACOB, susnommées, pour l'avoir acquis chacune pour moitié indivise, de :

- La société dénommée GROUPE SIFECO SA, Société Anonyme au capital de 600 000 francs, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 612 033 647, dont le siège social est à PARIS 3<sup>ème</sup> 78 rue de Turbigo.

Aux termes d'un acte reçu le 31 juillet 1986 par Maître RIVOLLIER, notaire à MONTLHERY, publié le 29 septembre 1986 volume 1986 P numéro 7956 au 4<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de PARIS.

Moyennant le prix principal de 89 000 francs payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE DE FINANCEMENT IMMOBILIER SOVAC.

---

Un état hypothécaire délivré le 16 mars 2018 par le Service de la Publicité Foncière de PARIS 4 n'a révélé aucune inscription hypothécaire.

# LICITATION

## CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

### CHAPITRE 1<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE 1<sup>ER</sup> — 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<sup>ère</sup> audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1<sup>ère</sup> 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<sup>ère</sup> vente définitive.

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

Si le prix de la 2<sup>ème</sup> vente est supérieur à la 1<sup>ère</sup>, 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 vendeuses, 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 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 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<sup>er</sup> 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 collicant 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 collicants 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 collicant 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 :

**CINQUANTE MILLE EUROS (50 000 euros)** avec possibilité de baisse de mise à prix d'un quart puis d'un tiers à défaut d'enchères.

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Myrtille MELLET, Avocat poursuivant.

## **LICITATION**

**Enchère : Mme Rolande JACOB C/Mme Isabelle JACOB**

## **DIRE**

L'an deux mille dix-huit et le

Au Greffe des Criées du Tribunal de Grande Instance de PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu Maître Myrtille MELLET, Avocat de Madame Rolande JACOB, poursuivant la présente vente.

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie :

1°/du procès-verbal de description établi par Maître Pascal ROBERT, Huissier de Justice à PARIS, le 3 juillet 2018,

2°/ du dossier technique établi par LM Conseil, Bureau d'Etude et d'Expertise, comprenant :

- le certificat de superficie,
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- l'état parasitaire,
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- et l'état des servitudes risques et d'information sur les sols.

L'adjudicataire dûment informé de la présence de plomb dans les revêtements, supérieure à la norme réglementaire, devra faire son affaire personnelle de tous travaux qu'il aura lieu de faire sans aucun recours contre le poursuivant.

Et Maître Myrtille MELLET, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.