ORDRE DES AVOCATS
Visé par délégation

Dépôt le

Audience d'orientation du 4 juillet 2019 à 10 heures

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance DE PARIS, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

Tribunal de Grande Instance de PARIS

Le 20 MAI 2019

juge de l'exécution
saisies immobilières

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

PARIS 10ème ARRONDISSEMENT
23 à 33 rue Philippe de Girard – 56 à 62 rue Louis Blanc
et 18 à 26 rue Perdonnet

lieudit : 25 rue Philippe de Girard

Un appartement de deux pièces principales au 2ème étage
et une cave au sous-sol

Aux requêtes poursuites et diligences de :

SA BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L 512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux établissements de crédit – inscrite au RCS de VERSAILLES sous le N° 549 800 373, dont le siège social est 9 Avenue Newton 78180 Montigny le Bretonneux, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Elisant domicile au Cabinet de la **SELARL RAVET & ASSOCIES**, agissant par **Maître Yves-Marie RAVET**, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 11 Rue Saint Florentin - 75008 PARIS – Tél : 01.44.29.31.62. **Toque P 209,** lequel se constitue et occupera sur les présentes poursuites de saisie immobilière et ses suites, et au Cabinet duquel pourront être notifiés tous actes, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu et pour l'exécution de la copie exécutoire en la forme authentique d'un acte reçu par Maître Yann MICHOT, notaire associé de la société civile professionnelle Denis WATIN-AUGOUARD, Hubert MEUNIE, Yann MICHOT et Xavier GROSJEAN, notaires associés, titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est sis 10 rue Saint Antoine – 75004 PARIS, en date du 27 septembre 2013 contenant vente au profit de la SCI AVENIR et prêt à cette dernière par la BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE, d'un montant principal de 230.000,00 €, remboursable en 180 échéances mensuelles la première échéance le 26 octobre 2013 et la dernière le 26 septembre 2028, au taux fixe de 3,05 % l'an, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée et enregistré au Service de la Publicité Foncière de PARIS 3, le 9 octobre 2013 volume 2013 V n°1456.

Le poursuivant sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP ROUET MAGET, Huissiers de Justice à PARIS (75008) en date du 12 février 2019 fait notifier commandement à :

La société , représentée par son gérant – associé en exercice, .

D'avoir à payer dans le délai de huit jours à la BANQUE POPULAIRE V AL DE FRANCE la somme totale, sauf mémoire de **DEUX CENT TRENTE UN MILLE SIX CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS QUATRE VINGT DEUX CENTIMES (231.692,82 €)** due à la date du 15 novembre 2018 selon décompte ci-après

Prêt consenti le 26/09/2013 d'un montant de 230.000 €uros :

:

4 Echéances impayées	*6.014,26 €*
Capital rendu exigible au 26/11/2014	*215.634,16 €*
Encaissements	*- 27.522,14 €*
Intérêts de retard au taux de 3.05 % du 26/08/2014 au 15/11/18 26.484,12 €	
Indemnité forfaitaire	*11.082,42 €*
Intérêts du 16/11/18 jusqu'à parfait paiement	*mémoire*
TOTAL au 15/11/18, outre mémoire	*231.692,82 €*

TAUX DES INTERETS : PRET AU TAUX DE 3,05 % L'AN

Outre le coût des présentes, sans préjudice et tous autres dus, droits, actions, intérêts et frais pour mémoire, le tout en deniers et quittances valables.

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

Avec déclaration qu'à défaut de paiement dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 3 pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.
Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 3, **le 29 mars 2019 volume 2019 S n° 8.**

La BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE a donné assignation d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **4 juillet 2019 à 10 heures** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS, suivant exploit de la SCP ROUET MAGET, huissiers de justice à PARIS (75008) 152 boulevard Haussmann en date du 17 **mai 2019** à la .

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

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

PARIS 10ème ARRONDISSEMENT
23 à 33 rue Philippe de Girard – 56 à 62 rue Louis Blanc
et 18 à 26 rue Perdonnet

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété

LOT VOLUME MILLE TROIS CENT UN (1301)

Figurant au cadastre **section AE n° 16 — lieudit 25 rue Philippe de Girard** - pour une contenance de 29a 18ca

a) Partie du tréfonds représentant un volume de 1855m² de base, compris sans limitation en profondeur et en élévation jusqu'à la cote 36.60 (système othométrique).

b) Le volume de 2918 m² de base situé au-dessus de la cote 36.60 comprenant le sous-sol, le sol et les constructions y édifiées, sur lequel se trouve cantonnée la copropriété existante composée de 1277 lots.

Observation :

DIVISION DE VOLUME :

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes établi aux termes d'une ordonnance d'expropriation rendue par le Tribunal de Grande Instance de PARIS, le 15 septembre 1992 cantonnant la copropriété sous le lot volume 1301 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 3ème bureau, le 5 février 1993 volume 1993 P numéro 588.

Un exemplaire de l'état descriptif de division en volumes est donné en annexe.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens objets de la présente vente a été placé sous le régime de la copropriété.

Un règlement de copropriété contenant état descriptif de division a été reçu par Maître TONNELIER, notaire soussigné en date du 15 juin 1971 cantonnant la copropriété sous le lot volume 1301 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de Paris 3ème bureau le 9 août 1971, volume 141, numéro 1.

Cet acte a fait l'objet :

- d'une modification, établie aux termes d'un acte reçu par Maître REYNIS, notaire à PARIS, le 25 février 1986 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 3ème bureau les 12 mars et 25 juin 1986, volume 1986 P, numéro 1356 ;

- d'une modification, établie aux termes d'un acte reçu par Maître MILHAC, notaire à PARIS, le 18 juin 1986 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 3ème bureau le 25 juin 1986, volume 1986 P, numéro 3396 ;

- d'une modification, établie aux termes d'un acte reçu par Maître PHILIPPON, notaire à CHATELLERAULT, le 12 janvier 2010 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 3ème bureau le 26 février 2010, volume 2010 P, numéro 1072 ;

- d'une modification, établie aux termes d'un acte reçu par Maître MARECHAUX, notaire à PARIS, le 6 mai 2014, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 3ème bureau le 2 juin 2014, volume 2014 P, numéro 2405.

- d'une modification établie aux termes d'un acte reçu par Maître BROGI, notaire à PARIS le 13 novembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 3ème bureau le 5 décembre 2014, volume 2014 P, numéro 5330.

- d'une modification établie aux termes d'un acte reçu par Maître SADELER, notaire à VILLEJUIF le 26 août 2015, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 3ème BUREAU le 7 octobre 2015, volume 2015 P numéro 4471.

- d'une modification établie aux termes d'un acte reçu par Maître GENEAU DE LAMARLIERE, notaire à PARIS, le 23 décembre 2015, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de PARIS 3ème bureau le 28 janvier 2016, volume 2016 P numéro 597 suivie d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale du 28/01/2016 volume 2016 P numéro 597, publiée au bureau des hypothèques de PARIS 3ème bureau, le 21 avril 2016 volume 2016 P numéro 1899.

Un exemplaire desdits règlements de copropriété ainsi que leurs modificatifs sont donnés en annexe.

Ces règlements de copropriété devront être observés 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 appartement.

La loi numéro 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante-cinq (art.48) a abrogé le chapitre II de la Loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit 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.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété sis à :

PARIS 10ème ARRONDISSEMENT
23 à 33 rue Philippe de Girard – 56 à 62 rue Louis Blanc
et 18 à 26 rue Perdonnet

LOT VOLUME MILLE TROIS CENT UN (1301)

Figurant au cadastre **section AE n° 16 — lieudit 25 rue Philippe de Girard** - pour une contenance de 29a 18ca

Constitué par les lots suivants :

LOT NUMERO QUATRE CENT SIX (406) DE L'EDD :

Dans le Bâtiment E, au sous-sol, une CAVE

Et les 1/10103èmes des parties communes générales

LOT NUMERO QUATRE CENT DIX HUIT (418) DE L'EDD :

Dans le Bâtiment E, au deuxième, un APPARTEMENT comprenant :

Une entrée, une salle à manger, une chambre, une cuisine, une penderie, un wc et un débarras.

Précision étant ici faite que la désignation actuelle est la suivante :

Entrée, cuisine, salle d'eau, wc, chambre, dégagement, séjour.

Et les 38/10103èmes des parties communes générales.

Etant précisé que la surface privative totale loi carrez est de 41,22 m².

Tel que lesdits biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé et du plan du règlement de copropriété, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés à la matrice foncière ainsi qu'il appert d'un extrait ci-après littéralement rapporté.

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Il ressort que selon les déclarations faites par l'huissier selon procès-verbal descriptif dressé le 21 mars 2019 que l'appartement est partiellement occupé par .

ORIGINE DE PROPRIETE :

L'origine de la propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte de vente reçu par Maître Yann MICHOT, notaire associé de la société civile professionnelle Denis WATIN-AUGOUARD, Hubert MEUNIE, Yann MICHOT et Xavier GROSJEAN, notaires associés, titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est sis 10 rue Saint Antoine – 75004 PARIS en date du 27 septembre 2013.

En la personne de la , partie saisie.

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à la , pour les avoir acquis de :

1)

2)

3)

4)

4)

Une copie authentique dudit acte ayant été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 3, le 9 octobre 2013 volume 2013 P numéro 4309.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 230.000,00 €.

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.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

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 procédure 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 de Monsieur le Bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de PARIS 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 versé par la Caisse des dépôts et consignation 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 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 fixée 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 Service de la Publicité Foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour le titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1er RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à 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 1er juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

180.000 €uros (cent quatre-vingt mille euros)

Fait et rédigé à PARIS , le 21 Mai 2019

Par Maître Yves-Marie RAVET avocat associé la SCP RAVET & ASSOCIES Avocat poursuivant.

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois