CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de PARIS sis Parvis du Tribunal de Paris (17ème arrondissement), salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A PARIS 10ème ARRONDISSEMENT, 41 rue d'Alsace
Une boutique sise au rez-de-chaussée à gauche du vestibule, avec arrière-boutique,
Une fraction de onze mètre carrés (11 m²) environ de l'appentis clos à toiture vitrée se trouvant dans la cour,
Une cave au sous-sol
Et le droit aux water-closets communs de la cour et à la courette commune

Aux requête, poursuites et diligences de :

La société BRED BANQUE POPULAIRE
Société anonyme coopérative de banque populaire au capital de 1.361.627 925,30€
Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 552.091.795
Siège social : 18, quai de la Rapée à 75012 PARIS
Représentée par son président

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Carina COELHO
Avocat au Barreau de PARIS
10 rue des Filles du Calvaire - 750003 PARIS
Tél. : 01 40 24 05 35 - Toque E 694
carina.coelho@coelhoavocats-paris.fr
Qui est constituée sur le commandement de saisie et ses suites

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Benoît MASSELOT, Notaire membre de la SCP Benoît MASSELOT, Thierry SIMON, Notaires à BAGNOLET (93), 248 rue de Noisy-le-Sec, le 5 juillet 2013 contenant prêt d'un montant de 113.568,00 € remboursable en 96 mensualités de 1.347,64 euros hors assurance soit 1.399,69 euros assurance comprise (précédées d'une période de décaissement fractionné de 24 mois maximum) au taux de 3,30 % l'an hors assurances, soit un taux effectif global de 5,11%, taux majoré de 3 points en cas de retard dans le règlement des échéances,

Ledit prêt ayant fait l'objet d'une déchéance du terme prononcée par le la BRED selon courrier recommandé avec accusé de réception adressé à la SCI 41 RUE D'ALSACE le 27 août 2019,

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SCP CALIPPE CORBEAUX CRUSSARD, Huissiers de Justice associés à PARIS, en date du 3 mars 2020, fait signifier commandement valant saisie immobilière à :

La société dénommée « 41 RUE D'ALSACE »
SCI au capital de 1.000 euros
Immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le n° 490 322 799
Siège social : 41 rue d'Alsace - 75010 PARIS
Représentée par son gérant

D'avoir immédiatement à payer 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-dénommé et domicilié, les sommes suivantes :

- 16 échéances impayées dont :
  part de capital : 22.394,88 euros
  part d'intérêts : 881,80 euros
- Capital restant dû :
  32.515,86 euros
  - Indemnité d'exigibilité anticipée
  1.625,79 euros
  - Intérêts du 02/08/2019 au 04/11/2019
  890,91 euros
  - Intérêts du 04/11/2019 au 10/02/2020
  491,48 euros

  TOTAL : 58.800,72 euros

Laquelle somme devra être augmentée du coût du présent acte indiqué sur celui-ci, ainsi que de tous autres dus, à savoir :

- les intérêts au taux contractuel de 3,30 % l'an à compter du 11 février 2020, sur la somme en capital de 54.910,74 euros,

- et sur les intérêts qui auront été capitalisés dans les conditions de l'article 1343-2 du Code Civil.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des 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.

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 a été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS, 3ème bureau, le 29 juillet 2020, sous les références B214P03 Volume 2020 S n°12.

L'assignation à comparaître à la débitrice a été délivrée le 28 septembre 2020 pour l'audience d'orientation du **jeudi 19 novembre 2020 à 10H.**

DESIGNATION

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

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété situé à PARIS (10ème arrondissement) 41 rue d'Alsace,
Composé d'un bâtiment édifié sur caves d'un rez-de-chaussée, d'un entresol, de quatre étages carrés, et d'un cinquième étage sous combles avec faux grenier ; cour derrière à laquelle on accède par le vestibule ; au fond de cette cour, appentis vitré et clos élevé sur terre-plein ; à gauche dans la cour water-closets communs, et courette commune couverte pour l'accès aux water-closets,
Cadastré section AJ n°22 pour 1 are et 87 centiares

Savoir :

Le LOT NUMERO DEUX (2)
Une boutique sise au rez-de-chaussée à gauche du vestibule, avec arrière-boutique,
Une fraction de onze mètre carrés (11 m²) environ de l'appentis clos à toiture vitrée se trouvant dans la cour, ladite fraction située à gauche et limitrophe à l'arrière-boutique.
Cave au sous-sol portant le numéro 12,
Droit aux water-closets communs de la cour et à la courette commune d'accès aux water-closets.
Et les 115/1.000èmes des parties communes générales.
GARANTIE DE SUPERFICIE
Le vendeur a déclaré dans l'acte d'acquisition que la superficie des lots vendus répondant aux caractéristiques de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la suivante :
Boutique : 73.20 m²,
Cave n° 12 : 12.20 m²

Tels que lesdits BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

La description des biens a été reprise dans le titre de propriété du 24 juillet 2006 sous réserve de leurs modifications ultérieures.

Lesdits biens ont fait l'objet :

1. d'un procès-verbal descriptif dressé par la SCP CALIPPE CORBEAUX CRUSSARD, Huissiers de Justice associés à PARIS, en date du 23 septembre 2020

2. d'un dossier de diagnostics techniques réalisé par la société DIAG75

   - un résumé d'expertise

   - le certificat de superficie

   - le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,

   - l'état relatif à la présence des termites,

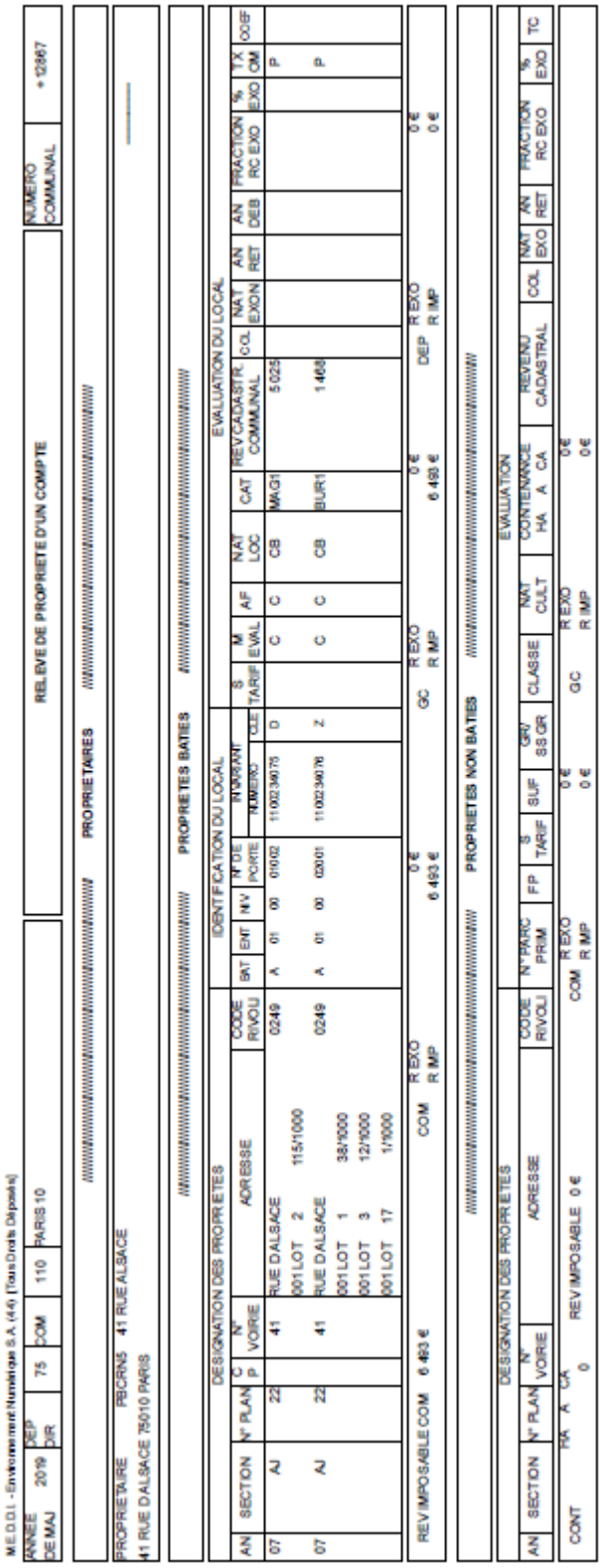
   - le diagnostic de performance énergétique (vierge)

   - l'état des nuisances sonores aériennes

   - l'état des risques et pollutions,

le tout annexé au present cahier des conditions de vente,

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



M.E.D.D.I. - Environnement Numérique S.A. (44) (Tous Droits Déposés)

ANNEE DE MAJ	2019	DEP DIR	75	COM	110	PARIS 10	RELEVE DE PROPRIETE D'UN COMPTE	NUMERO COMMUNAL	+ 12867

// PROPRIETAIRES //

PROPRIETAIRE PBCRN5 41 RUE ALSACE
41 RUE D ALSACE 75010 PARIS

// PROPRIETES BATIES //

DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL													
AN	SECTION	N° PLAN	C P	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° DE PORTE	INVARIANT NUMERO	CLE	S TARIF	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	REV CADASTR. COMMUNAL	COL	NAT EXON	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF
07	AJ	22		41	RUE D ALSACE	0249	A	01	00	01002	1100234075	D		C	C	CB	MAG1	5025							P	
					001 LOT 2 115/1000																					
07	AJ	22		41	RUE D ALSACE	0249	A	01	00	02001	1100234076	Z		C	C	CB	BUR1	1468							P	
					001 LOT 1 38/1000																					
					001 LOT 3 12/1000																					
					001 LOT 17 1/1000																					

REV IMPOSABLE COM 6 493 €	COM	R EXO	0 €	GC	R EXO	0 €	DEP	R EXO	0 €
		R IMP	6 493 €		R IMP	6 493 €		R IMP	0 €

// PROPRIETES NON BATIES //

DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION														
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP	S TARIF	SUF	GR/ SS GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC

CONT	HA A CA	REV IMPOSABLE 0 €	COM	R EXO	0 €	GC	R EXO	0 €
	0			R IMP	0 €		R IMP	0 €

OBSERVATIONS

1 / RELATIVES A LA COPROPRIETE

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre PETIT, Notaire sus nommé, le 5 décembre 1974, publié au troisième bureau des hypothèques de PARIS le 15 janvier 1975, volume 1194 numéro 16.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BESNARD, Notaire à PARIS, le 27 août 2008, publié au 3ème bureau des hypothèques de PARIS, 7 octobre 2008 volume 2008 P numéro 5632.

2 / RELATIVES A L'OCCUPATION

Lors de sa visite des lieux en vue de l'établissement du procès-verbal descriptif, l'huissier a pu constater la présence d'un contrat de sous-location consenti par une société NDE, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 815 141 965, et la SARL D'ALSACE immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 838 885 143.

Les extraits K.Bis de ces deux sociétés sont annexés ci-après.

Chacune d'elle a pour activité principale : *« bar, brasserie, location de salle, évènementiels »* et le K.Bis de chacune d'elle indique un mode d'exploitation direct.

Le créancier poursuivant et son avocat ne sont pas en possession du bail principale consenti sur ce local.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette question, sans recours contre le créancier poursuivant ou son avocat.

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris
1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2015B25555

Code de vérification : W0sXFMgllB
https://www.infogreffe.fr/controle

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 23 septembre 2020

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	815 141 965 R.C.S. Paris
Date d'immatriculation	09/12/2015
Dénomination ou raison sociale	**SARL NDE**
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Capital social	1 000,00 EUROS
Adresse du siège	41 rue d'Alsace 75010 Paris
Activités principales	Bar, brasserie, restaurant, location de salles, événementiel.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 08/12/2114
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms	Hamri Yahia
Date et lieu de naissance	Le 05/02/1963 à Ksar el Boukhan (ALGERIE)
Nationalité	Algérienne
Domicile personnel	41 rue du Coq Français 93260 Les Lilas

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	41 rue d'Alsace 75010 Paris
Nom commercial	SARL NDE
Activité(s) exercée(s)	Bar, brasserie, restaurant, location de salles, événementiel.
Date de commencement d'activité	01/11/2015
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

Greffe du Tribunal de Commerce de Paris
1 QUAI DE LA CORSE
75198 PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2018B09795

Code de vérification : VrmfvYhZ4S
https://www.infogreffe.fr/controle

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 23 septembre 2020

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	838 885 143 R.C.S. Paris
Date d'immatriculation	12/04/2018
Dénomination ou raison sociale	**SARL D'ALSACE**
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Capital social	1 000,00 EUROS
Adresse du siège	41 rue d'Alsace 75010 Paris
Activités principales	Bar, brasserie, location de salle, événementiel.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 11/04/2117
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre
Date de clôture du 1er exercice social	31/12/2018

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant

Nom, prénoms	Ramesh Selvan Augustin Gnanamany
Date et lieu de naissance	Le 12/01/1974 à Jaffna (SRI LANKA)
Nationalité	Française
Domicile personnel	55 rue Louis Auguste Blanqui 93140 Bondy

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	41 rue d'Alsace 75010 Paris
Activité(s) exercée(s)	Bar, brasserie, location de salle, événementiel.
Date de commencement d'activité	01/05/2018
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens appartiennent à la SCI 41 RUE D'ALSACE pour les avoir acquis, suivant acte reçu par Maître Jean-Marc BOUSSAGUET, Notaire membre de la SCP MOULY ET BOUSSAGUET, Notaires à ONET LE CHATEAU (Aveyron), 20 rue Saint-Firmain, le 24 juillet 2006 publié au 3ème bureau du service de la publicité foncière de PARIS le 12 septembre 2006, sous les références B214P03 volume 2006 P n°5626, de Monsieur Philippe Pierre Maurice CLAMENS, entrepreneur, de nationalité française, demeurant à VILLEPARISIS (Seine-et-Marne), 1 bis rue des Carrières, né à EVREUX (Eure) le 20 Janvier 1953, époux de Madame Maryse Berthe Alphonsine JOLIVET, marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître François FLEISCHEL, Notaire à CLAYE SOUILLY (Seine-et-Marne), le 12 mai 2005, préalable à son union célébrée à la Mairie de MEAUX (Seine-et-Marne) le 20 juin 2005.

SAISIE IMMOBILIÈRE
CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE[1]

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

CHAPITRE I : 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.

---

[1] Mis à jour au vu du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

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 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 1347 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 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 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° 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 charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

60.000 €

(SOIXANTE MILLE EUROS)

Fait à PARIS

Le

Maître Carina COELHO
Avocat à la Cour

ANNEXES

Sont annexés, au jour du dépôt du présent cahier des conditions de vente, les pièces suivantes :

- le procès-verbal descriptif dressé par la SCP CALIPPE CORBEAUX CRUSSARD, Huissiers de Justice associés à PARIS, en date du 23 septembre 2020

- le dossier de diagnostics techniques réalisé par la société DIAG75

- le règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Pierre PETIT, Notaire à LEVALLOIS-PERRET le 28 juillet 1948

- l'acte modificatif de l'EDD – RCP du 5 décembre 1974

- l'acte modificatif de l'EDD – RCP du 27 août 2008,