Aff. : SDC 55 rue de Cléry (Adm. Dunogué-Gaffié) / SCI de Cléry
N/Réf : 2000089 JCD/ AAJ

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du **tribunal judiciaire de Paris**, **situé au 1 Parvis du tribunal de Paris 75017 Paris** au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

EN UN LOT

Paris 2ème

55 rue de Cléry

UNE GRANDE BOUTIQUE

Au rez-de-chaussée, à gauche du porche de l'immeuble, allant de la rue à la cour
Au sous-sol : les caves n°4 et 5

UN BATIMENT

élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée à usage de réserve, d'une entrée et d'un escalier d'accès au premier et d'un premier étage divisé en une chambre et d'une cuisine couverte en tuile
dans la cour de l'immeuble et au fond

UNE PETITE BOUTIQUE

Au rez-de-chaussée, à droite du porche de l'immeuble en entrant, composée d'une pièce sur cour, avec petite arrière-boutique et un escalier menant à un niveau supérieur avec une mezzanine
Au sous-sol : la cave n°1

UNE PIECE SUR COUR

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, à droite du vestibule en entrant avec un escalier menant à un niveau supérieur
Jouissance exclusive de la totalité de la cour de l'immeuble, y compris poste d'eau et WC se trouvant dans cette cour.
Au sous-sol : la cave n°3

PJ4

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 55 rue de Cléry 75002 Paris, agissant poursuites et diligences de Maître Béatrice Dunogué-Gaffié, es-qualité d'administrateur judiciaire de la copropriété demeurant 23 rue d'Hauteville 75010 Paris,

Désignée à cette fonction par ordonnance sur requête du Président du tribunal de grande instance de Paris en date du 25 novembre 2019 au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, prorogée à cette fonction suivant ordonnance du 4 octobre 2019 puis par ordonnance du 29 juillet 2020.

Ayant pour Avocat :

JCD Avocats
Société d'avocats au Barreau de Paris
Comparant par Maître Julie Couturier
81, rue de Monceau – 75008 Paris
Tél : +33 (0) 1 56 59 29 59
Fax : +33 (0) 1 56 59 29 39
Toque : C 880
E-mail : jcouturier@jcd-avocats.com

Laquelle se constitue pour **le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 55 rue de Cléry 75002 Paris** agissant poursuites et diligences de Maître Béatrice Dunogué-Gaffié, es-qualité d'administrateur judiciaire dudit immeuble demeurant 23 rue d'Hauteville 75010 Paris sur la présente poursuite et au cabinet duquel pourront être notifiés les actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie.

En présence de :

La Société Civile Immobilière Cléry 55, société civile immobilière au capital de 1.524,49 €, inscrite au RCS de Paris sous le n° 319.368.783 dont le siège social est sis à **75002 Paris, 55 rue de Cléry** représentée par son gérant Monsieur Emilio Abimelech, né le 12 décembre 1928 à Constantinople (Turquie).

pgz

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu de :

- de la copie exécutoire d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 18 janvier 2019 par le tribunal de grande instance de Paris, signifié le 5 mars 2019, définitif ainsi qu'en atteste un certificat de non appel délivré le 6 mai 2021 par le greffe de la cour d'appel de Paris.

Le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 55 rue de Cléry 75002 Paris, agissant poursuites et diligences de Maître Béatrice Dunogué-Gaffié, es-qualité d'administrateur judiciaire de la copropriété demeurant 23 rue d'Hauteville 75010 Paris,

Désignée à cette fonction par ordonnance sur requête du Président du tribunal de grande instance de Paris en date du 25 novembre 2019 au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, prorogée à cette fonction suivant ordonnance du 4 octobre 2019 puis par ordonnance du 29 juillet 2020,

a fait délivrer le 16 juin 2021, à , **un commandement de payer valant saisie immobilière,**

PGR

D'avoir à payer au **Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 55 rue de Cléry 75002 Paris,** agissant poursuites et diligences de Maître Béatrice Dunogué-Gaffié, es-qualité d'administrateur judiciaire de la copropriété demeurant 23 rue d'Hauteville 75010 Paris, sous réserve des intérêts de retard et des frais jusqu'au paiement définitif, la somme de :

Principal (Condamnation au titre des charges + dommages et intérêts + article 700)	:	58.347,52 €
Intérêts au taux légal à compter du 11 décembre 2017 sur la somme de 54.687,52 € à compter du 18 janvier 2019 sur la somme de 3.660 €		
Majorés à la date du 5 juin 2019 Provisoirement arrêtés à la date 7 juin 2021	:	7.564,56 €
Intérêts postérieurs au taux légal majoré	:	mémoire
Frais	:	mémoire
	:	----------
Total provisoirement arrêté à la date du 7 juin 2021 sauf mémoire	:	**65.912,08 €**

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais le tout en deniers ou quittances valables.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit serait publié sur les registres du 1er bureau du service de la publicité foncière de **Paris** pour valoir à l'égard des tiers, 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 débitrice n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 1er bureau (ex 12ème bureau) du service de la publicité foncière de Paris le 2 août 2021 volume 2021 S n° 76.

L'assignation à comparaitre à l'audience d'orientation a été délivrée en date du **30 septembre 2021** à la débitrice par exploit de la Selarl Cherki & Rigot, huissiers de justice associés, 119 avenue de Flandre 75019 Paris pour l'audience d'orientation du **jeudi 2 décembre 2021 à 10 h 00.**

PBR

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et du titre de propriété.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE telle qu'elle résulte du titre de propriété :

Sur la commune de **Paris 2ème, 55 rue de Cléry**, les biens et droits immobiliers cadastrés section A0 n° 107 pour une contenance de 1 are 51 centiares comprenant :

1 – Maison de rapport en façade sur la rue de Cléry élevée sur caves, d'un rez-de-chaussée et de sept étages, le septième étage étant mansardé sur la rue.

2 – Cour avec water-closets en arrière.

3 – Dans la cour et au fond de l'immeuble, un bâtiment élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée et d'un étage, le tout d'une superficie de cent soixante-dix mètres carrés, d'après les titres.

Le tout tenant :

Par devant, la rue de Cléry, sur une façade de huit mètres trente centimètres.

Par derrière Monsieur

D'un côté, un passage appartenant au 57 rue de la rue de Cléry

Et d'autre côté, Madame , et Monsieur

***

Ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété dressé le 28 novembre 1958 par Maître Raymond Chassagne, notaire à Neuilly sur Marne (93), publié au 1er bureau des hypothèques de la Seine le 11 décembre 1952 volume 2032 n° 6.

Un additif au règlement de copropriété a été dressé le 6 mars 1958 par ledit notaire, publié au 12ème bureau du service de la publicité foncière de Paris le 22 mars 1958 volume 3240 n° 2.

PDR

DESIGNATION DES LOTS OBJETS DE LA SAISIE :

LOT N° 1 :

Dans la cour de l'immeuble et au fond, **UN BATIMENT** élevé sur terre-plein, d'un rez-de-chaussée à usage réserve, entrée et escalier d'accès au 1er et d'un 1er étage divisé en une chambre et une cuisine couverte en tuiles.

Et les 100/1.000èmes des parties communes de l'immeuble.

LOT N° 2 :

Au rez-de-chaussée de la maison de rapport : **UNE BOUTIQUE** en façade sur la rue, se trouvant à droite du vestibule en entrant, avec petite arrière-boutique, sous l'escalier et sortie sur le vestibule au-dessus, de la boutique une soupente avec escalier particulier prenant dans cette boutique
Au sous-sol la cave n° 1.

Et les 100/1.000èmes des parties communes de l'immeuble.

LOT N° 3 :

Au rez-de-chaussée de la maison de rapport : **UNE PIECE** sur cour, à droite du vestibule, en entrant.

Toute la partie du vestibule depuis la cour et sur toute la largeur de la pièce, soit jusqu'au prolongement ligne droite de la cloison sud-est de ladite pièce.

La jouissance exclusive de la totalité de la cour de l'immeuble, y compris le poste d'eau et les water-closets se trouvant dans cette cour.
Au sous-sol, la cave n° 3.

Et les 100/1.000èmes des parties communes de l'immeuble.

LOT N°4 :

Au rez-de-chaussée de la maison de rapport : **UNE GRANDE BOUTIQUE** allant de la rue à la cour se trouvant à gauche du vestibule en entrant.
Au sous-sol, les caves n° 4 et 5.

Et les 100/1.000èmes des parties communes dudit immeuble.

PSZ

Observations étant ici faites que :

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé le 27 juillet 2021 par la Selarl Cherki & Rigot, huissiers de justice associés, 119 avenue de Flandre 75019 Paris, annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'immeuble dépourvu de gardien, se situe dans le quartier de Bonne Nouvelle à Paris 2ème.

La boutique à droite du hall de l'immeuble et la boutique à gauche du hall de l'immeuble sont inexploitées et correspondent aux lots 2 et 4, objet des constatations.

L'accès aux caves s'effectue au moyen d'une trappe en métal située au niveau du hall de l'immeuble.

La cave n° 1 (lot n°2) se situe immédiatement à droite en descendant l'escalier au moyen d'une ouverture sans porte.

L'accès des caves n° 4 et 5 (lot n° 4) s'effectue au moyen d'une ouverture côté gauche sans porte. Cette ouverture donne accès à une double cave.

L'accès de la cave n° 3 (lot n° 3) s'effectue au niveau de la deuxième ouverture en descendant l'escalier côté rue sur la droite sans porte.

L'huissier précise que la grande boutique donne sur les lots 1 et 3 et que l'accès s'effectue au moyen d'un rideau métallique côté rue.

Concernant le lot n°1, l'accès de la pièce principale dans le bâtiment élevé sur terre-plein s'effectue soit depuis l'escalier en cave précédemment constaté, soit depuis la boutique située à gauche du porche de l'immeuble.

Un escalier mène au niveau supérieur où se situe une pièce.

***

PGR

Il ressort du certificat de mesurage « loi Carrez » établi le 10 août 2021, par le cabinet Bardel, géomètres-experts, 4 rue Montgallet 75012 Paris, missionné par la Selarl Cherki & Rigot, huissiers de justice associés, 119 avenue de Flandre 75019 Paris :

- ✓ que la surface de la boutique et des pièces lots n° 1, 3 et 4 serait de **84,70 m²** ;

- ✓ que la surface de la boutique lot n° 2 serait de **16,30 m²** ;

calculées suivant les dispositions de la loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez et du décret du 23 mai 1997, étant expressément précisé que lesdites dispositions sont inapplicables aux ventes judiciaires à la barre du tribunal, conformément à l'arrêt rendu le 3 octobre 2002 par la 2ème chambre de la Cour de cassation, et qu'en conséquence les renseignements relatifs à la superficie sont donnés à titre simplement indicatif et ne sauraient en quoi que ce soit engager la responsabilité du vendeur ou du rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

*

Ainsi, au surplus, que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

POR

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à :

Pour les avoir acquis de :

- Concernant les lots n° 1, 3 et 4 :

En vertu d'un acte de vente reçu le 11 mars 1960 par Maître Alain Pineau, notaire à Paris, publié au 12ème bureau du service de la publicité foncière de Paris le 20 avril 1960 volume 3854 n° 13 moyennant le prix de 30.000 Francs (4.573,47 €).

- Concernant le lot n° 2 :

En vertu d'un acte de vente reçu le 20 février 1970 par Maître Pierre Attal, notaire à Paris, publié au 12ème bureau du service de la publicité foncière de Paris le 16 avril 1970 volume 8483 n° 12 moyennant le prix de 100.000 Francs (15.244,90 €).

pgn

Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008 - Modifiée lors de l'AG du CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre Ier : Dispositions générales

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 – Modalités de la vente

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

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 – 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 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

PJR

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. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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 – Préemption et droits assimilés

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire 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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

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, 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.

PJR

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 10 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal judiciaire 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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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 – 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 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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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 propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption, ou des droits assimilés conformément à la loi.

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 – Désignation du séquestre

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 du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

PBR

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 séquestrée 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 de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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 forcée

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.

pgr

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, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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 des articles 1347 et suivants du Code civil.

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente 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 vente, 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.

pgr

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-acquéreurs

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 postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance 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.

POR

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 – Entrée 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

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 recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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.

PJR

Article 22 – Titres de propriété

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 passée en force de chose jugée.

Article 23 – Purge des inscriptions

Le séquestre ou 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 créancier de premier rang

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier 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.

pgn

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.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés 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 spécifiques

Article 27 – 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 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 représentant légal 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.

***

Mise à prix :

- **100.000 € (CENT MILLE EUROS)**

Fait à Paris, le 30 septembre 2021

JCD Avocats
Société d'avocats au Barreau de Paris
Comparant par Maître Julie Couturier
81, rue de Monceau – 75008 Paris
Tél : +33 (0) 1 56 59 29 59
Fax : +33 (0) 1 56 59 29 39
Toque : C 880
E-mail : jcouturier@jcd-avocats.com