ORDRE DES AVOCATS
Visé par délégation

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de **PARIS,** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN DEUX LOTS

Premier lot de vente : à PARIS 20ème 7 rue du Capitaine Ferber, un studio au 2ème étage.
Deuxième lot de vente : à PARIS 20ème 1 rue Géo Chavez, un studio au 1er étage.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

La société dénommée **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT,** ayant pour sigle CIFD, Société Anonyme identifiée au SIREN sous le numéro 379 502 644 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 26/28 rue de Madrid à PARIS 8ème, venant aux droits de la S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE à la suite d'une fusion-absorption selon décision de l'assemblée générale extraordinaire du 21 avril 2016, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat la SCP NICOLAS GUERRIER ET ALAIN DE LANGLE, représentée par Maître Alain DE LANGLE, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 57 rue de Passy à PARIS 16ème, vestiaire P 208.

Laquelle se constitue sur la présente procédure et ses suites.

EN PRESENCE OU EUX DUMENT APPELES DE :

1°) **Monsieur Thierry BENHAROCHE**, né à PANTIN (Seine Saint Denis) le 3 décembre 1966, de nationalité française, époux de Madame Kelly BENNAIM, demeurant 132 rue du Maréchal Leclerc à SAINT MAURICE (Val de Marne).

2°) **Madame Kelly BENNAIM,** né à PARIS 11ème le 5 novembre 1973, de nationalité française, épouse de Monsieur Thierry BENHAROCHE, demeurant 132 rue du Maréchal Leclerc à SAINT MAURICE (Val de Marne).

Tous deux mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de leurs contrat de mariage reçu par Maître MARCAIS, Notaire à LOUPE (Eure et Loire) le 9 septembre 1993 préalable à leur union célébrée à la Mairie de NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) le 2 Novembre 1993.

N'ayant pas constitué Avocat

EN EXECUTION :

D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de PARIS, 2ème Chambre Civile, le 19 octobre 2020, signifié le 4 novembre 2020 et définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat de non- appel délivré le 9 décembre 2020.

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

« Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire,

« Ordonne le partage judiciaire de l'indivision existant entre M. Thierry BENHAROCHE et Mme Kelly BENNAIM épouse BENHAROCHE et concernant :

- Le lot de copropriété numéro 19 (appartement) dépendant de l'immeuble sis 7 rue du Capitaine Ferber 75020 Paris cadastré BL n°57 ayant une consistance de 1are et 90 centiares représentant les 16/997èmes des parties communes générales
- Le lot de copropriété numéro 6 (un studio) dépendant de l'immeuble sis 1 rue Géo Chavez 75020 Paris cadastré section BI n°164 ayant une consistance de 1 are et 32 centiares représentant les 38/10 000èmes des parties communes générales.

« Désigne pour y procéder, Me Jean-Fabrice HEY, exerçant au sein de l'Office notarial FREMONT -HEY, 66 rue Boulevard Raspail, 75006 Paris,

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

1ère rôle

« Dit que la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT pourra accomplir pour le compte de M. Thierry BENHAROCHE toutes diligences nécessaires à l'avancement de la procédure de partage,

« Rappelle que le Notaire commis devra dresser un projet d'état liquidatif dans le délai d'un an à compte de sa désignation,

« Commet tout juge de la 2ème chambre pour surveiller ces opérations,

« Fixe la provision à valoir sur les émoluments, frais et débours du notaire commis à la somme de 3.000 euros qui lui sera versée par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT au plus tard le 30 novembre 2020, à titre d'avance,

« Préalablement à ces opérations et pour y parvenir,

« Ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligence et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris du lot de copropriété numéro 19 (appartement) dépendant de l'immeuble sis 7 rue du Capitaine Ferber 75020 Paris cadastré BL n°57 ayant une consistance de 1are et 90 centiares représentant les 16/997ème des parties communes générales,

« Fixe la mise à prix de ce bien, sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes, à la somme de 52.000 euros,

« Ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligence et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris du lot de copropriété numéro 6 (un studio) dépendant de l'immeuble sis 1 rue Géo Chavez 75020 Paris cadastré BI n°164 ayant une consistance de 1are et 32 centiares représentant les 38/10 000ème des parties communes générales,

« Fixe la mise à prix de ce bien, sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes, à la somme de 75.000 euros,

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

- De constituer avocat dans le ressort du tribunal chargé de la vente et déposer le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal,
- De communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du tribunal,

« Dit qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R 322-31 à R 322-36 du Code des procédures civiles d'exécution,

3ème rôle

« Autorise la partie la plus diligente à faire visiter par l'huissier de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal de descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du Code des procédures civile d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires,

« Autorise la partie la plus diligente à faire procéder par l'huissier territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente,

« Dit qu'à chaque fois, l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaires, d'un serrurier et de la force publiques ou de deux témoins à condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance,

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

« Renvoie l'affaire à l'audience du juge commis du 8 février 2021 pour le suivi des opérations de partages,

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

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

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

Ordonne l'exécution provisoire,

Fait et jugé à Paris le 19 octobre 2020 »

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

MIS EN VENTE

DESIGNATION DU PREMIER LOT DE VENTE

Dans un immeuble sis à PARIS 20ème 7 rue du Capitaine Ferber,

Cadastré section BL numéro 57 pour une contenance de 1a 90 ca.

Elevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de sept étages. Cour commune entre cet immeuble et celui portant le numéro 5 de la rue.

LE LOT NUMERO DIX NEUF (19) de l'état descriptif de division, savoir :

Une chambre studio au deuxième étage face à l'escalier, éclairée sur cour avec partie séparée renfermant toilette, cuisine et placard.

Usage des water-closets communs du deuxième étage.

Observation étant ici faite que la désignation actuelle du lot numéro 19 est la suivante : séjour avec cuisine salle d'eau avec W.C.

Et les 16/997èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 7 avril 2021 par Maître Eric CRUSSARD, Huissier de Justice à PARIS, dont copie est donnée ci-après.

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

OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître CREMERY, Notaire à PARIS, le 16 mars 1954, publié le 3 mai 1955 volume 2232 numéro 27 au 11ème bureau des hypothèques de PARIS,

Modificatif établi par Maître ROQUE, notaire à PARIS, le 25 mai 1965, publié le 1er juillet 1965 volume 5550 numéro 11,

5ème lot

Modificatif établi par Maître CARRE, notaire à PARIS, le 15 novembre 1991 publié le 17 décembre 1991 volume 1991 P numéro 8461.

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

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

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

6ème lot

DESIGNATION DU DEUXIEME LOT DE VENTE

Dans un immeuble sis à PARIS 20ème 1 rue Géo Chavez,

Cadastré section BI numéro 164 pour une contenance de 1a 32 ca.

Elevé sur rez-de-chaussée et sous-sol de huit étages et terrasse.

LE LOT NUMERO SIX (6) de l'état descriptif de division, savoir :

Un appartement au premier étage face au square côté droit, comprenant une entrée, une salle d'eau, une kitchenette, un water-closet, et un séjour.

Et les 38/1 000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé le 7 avril 2021 par Maître Eric CRUSSARD, Huissier de Justice à PARIS, dont copie est donnée ci-après.

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

OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître CORPECHOT, Notaire à PARIS, le 11 janvier 1974, publié le 8 février 1974 volume 1593 numéro 6 au 11ème bureau des hypothèques de PARIS,

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

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé «Dispositions régissant les copropriétaires

d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

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

ORIGINE DE PROPRIETE
DU PREMIER LOT DE VENTE

En la personne de Monsieur et Madame BENHAROCHE

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à concurrence de moitié indivise chacun à Monsieur Thierry BENHAROCHE et Madame Kelly BENNAIM, son épouse, susnommés, pour les avoir acquis étant mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de m mariage reçu par Maître MARCAIS, Notaire à LA LOUPE, le 9 septembre 1993, préalablement à leur union célébrée à la mairie de NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) le 2 novembre 1993 :

Monsieur Jean-Claude François René FRISSUNG et Madame Jacqueline Marie Emilienne MARTIN son épouse,

Nés, savoir :
- Monsieur à BAR SUR SEINE (10) le 19 décembre 1942,
- Madame à DIJON (21) le 4 mars 1945.

Suivant acte reçu par Maître DUMONT, notaire à MONTREUIL, le 18 juin 2008, publié le 31 juillet 2008 sages B214P11 volume 2008 P numéro 5204 au 11ème bureau des hypothèques de PARIS.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 74 300 francs payé comptant et quittancé à l'acte.

Une fiche d'immeuble délivrée par le Service de la Publicité Foncière de PARIS 11, le 23 février 2021, révèle :

- Une inscription d'hypothèque publiée le 8 septembre 2015 sages B214P11 volume 2015 V numéro 1872 suivi d'un bordereau rectificatif le 29 octobre 2015 sages B214P11 volume 2015 V numéro 2310 à la requête de la CARMF à l'encontre de Monsieur BENHAROCHE sur le lot mis en vente pour sûreté de la somme de 57 957,53 euros ayant effet jusqu' au 5 septembre 2025.

- Une inscription judiciaire définitive publiée le 2 février 2016 B214P11 volume 2016 V numéro 273 se substituant à l'inscription judiciaire provisoire publiée le 17 novembre 2015 B214P11 volume 2015 V numéro 2457 à la requête du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE à l'encontre de

Monsieur BENHAROCHE sur le lot mis en vente pour sûreté de la somme de 251 760,03 euros ayant effet jusqu' au 1er février 2026.

- Une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 3 janvier 2018 B214P11 volume 2018 V numéro 14 à la requête de la CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE FRANCE CARMF à l'encontre de Monsieur BENHAROCHE sur le lot mis en vente pour sûreté de la somme de 48 091,02 euros ayant effet jusqu' au 2 janvier 2028.

-Une inscription d'hypothèque légale publiée le 18 mars 2020 B214P11 volume 2020 V numéro 441 suivie d'un bordereau rectificatif publié le 30 avril 2020 sages B214P11 volume 2020 V numéro 547 à la requête du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 7 rue du Capitaine Ferber à PARIS 20ème à l'encontre de Monsieur BENHAROCHE et Madame BENNAIM, son épouse, pour la somme de 8 861,89 euros ayant effet jusqu'au 16 mars 2030.

-Une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 1er octobre 2020 B214P11 volume 2020 V numéro 1372 à la requête de la SOCIETE CREDIT LOGEMENT à l'encontre de Monsieur BENHAROCHE et Madame BENNAIM, son épouse, pour la somme de 341 127,42 euros ayant effet jusqu'au 29 septembre 2030.

ORIGINE DE PROPRIETE
DU DEUXIEME LOT DE VENTE

En la personne de Monsieur et Madame BENHAROCHE

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à concurrence de moitié indivise chacun à Monsieur Thierry BENHAROCHE et Madame Kelly BENNAIM, son épouse, susnommés, pour les avoir acquis dans ces proportions, étant mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code Civil aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître MARCAIS, Notaire à LA LOUPE, le 9 septembre 1993, préalable à leur union célébrée à la mairie de NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) le 2 novembre 1993, de :

Madame Khambay SEACHENG, née à PAKSE (Laos) le 3 janvier 1958 épouse de Monsieur Jean-Claude Stéphane LEROY,

Suivant acte reçu par Maître DUMONT, notaire à MONTREUIL, le 25 juin 2008, publié le 31 juillet 2008 B214P11 volume 2008 P numéro 5216.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 89 000 euros payé comptant et quittancé à l'acte.

Une fiche d'immeuble délivrée par le Service de la Publicité Foncière de PARIS 11, le 23 février 2021, révèle :

- Une inscription d'hypothèque publiée le 8 septembre 2015 sages B214P11 volume 2015 V numéro 1872 suivi d'un bordereau rectificatif le 29 octobre 2015 sages B214P11 volume 2015 V numéro 2310 à la requête de la CARMF à l'encontre de Monsieur BENHAROCHE sur le lot mis en vente pour sûreté de la somme de 57 957,53 euros ayant effet jusqu' au 5 septembre 2025.

- Une inscription judiciaire définitive publiée le 2 février 2016 B214P11 volume 2016 V numéro 273 se substituant à l'inscription judiciaire provisoire publiée le 17 novembre 2015 B214P11 volume 2015 V numéro 2457 à la requête du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE à l'encontre de Monsieur BENHAROCHE sur le lot mis en vente pour sûreté de la somme de 251 760,03 euros ayant effet jusqu' au 1er février 2026.

11ème vôle

- Une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 3 janvier 2018 B214P11 volume 2018 V numéro 14 à la requête de la CAISSE AUTONOME DE RETRAITE DES MEDECINS DE FRANCE CARMF à l'encontre de Monsieur BENHAROCHE sur le lot mis en vente pour sûreté de la somme de 48 091,02 euros ayant effet jusqu' au 2 janvier 2028.

-Une inscription d'hypothèque judiciaire publiée le 1er octobre 2020 B214P11 volume 2020 V numéro 1372 à la requête de la SOCIETE CREDIT LOGEMENT à l'encontre de Monsieur BENHAROCHE et Madame BENNAIM, son épouse, pour la somme de 341 127,42 euros ayant effet jusqu'au 29 septembre 2030.

12ème note

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE LICITATION

CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – 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 les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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.

13ème rôle

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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 8 – GARANTIE A 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, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

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 ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

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.

16 ème rôle

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article 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 vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

15 lignes rayées

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

16 Eme rôle

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe *a* ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe *b* du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.
La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

17ème rôle

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le Tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – 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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la

part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

Premier lot (7 rue du Capitaine Ferber PARIS 20e) **: CINQUANTE DEUX MILLE EUROS (52 000 euros).**
Deuxième lot (1 rue Géo Chavez PARIS 20e) **: SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000 euros).**

Sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes.

Fait et rédigé à PARIS, le

Par la SCP NICOLAS GUERRIER ET ALAIN DE LANGLE, représentée par Maître Alain DE LANGLE, Avocat poursuivant.

SCP N. GUERRIER & A. DE LANGLE
Avocats à la Cour
57, rue de Passy - 75016 PARIS
Tél. 01 55 74 70 80 - Fax 01 55 74 70 81
Toque P 208

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois.