

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du **tribunal judiciaire de Paris**, siégeant au Palais de Justice, **1 Parvis du tribunal de Paris 75859 Paris Cedex 17**, au plus offrant et dernier enchérisseur, les immeubles ci-après désignés :

SUR LICITATION

EN UN LOT :

16 rue Vandrezanne

75013 Paris

Un APPARTEMENT

situé dans le bâtiment T6, escalier 2,
au 8^{ème} étage en sortant de l'ascenseur à droite, 2^{ème} porte
comprenant : une entrée, une cuisine, une salle à manger,
trois chambres, un couloir de dégagement, une salle d'eau, wc,
un placard de rangement

Une CAVE

Escalier 2, niveau - 1
portant le n° 71

Un PARKING

Escalier 2, niveau - 5
portant le n° 5265

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Maître Gilles Pellegrini, mandataire judiciaire demeurant 7/9 place de la Gare - La Varenne Saint Hilaire – CS 60013 – 94214 Saint Maur des Fossés Cedex, agissant en qualité de liquidateur judiciaire à la liquidation judiciaire de **Monsieur Paul Cohen**,

Nommé à cette fonction par jugement du tribunal de grande instance de Paris le 12 novembre 2009.

Ayant pour avocat constitué :

JCD Avocats

Société d'Avocats au Barreau de Paris

Agissant 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

Email : jcouturier@jcd-avocats.com

Toque : C880

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de licitation et leurs suites.

EN PRESENCE DE :

Madame Michèle Sabine Françoise Chabelski, née 4 octobre 1948 à Neuilly sur Seine (92), administrateur de société, mariée à Monsieur Paul Maklouf Cohen le 1^{er} juillet 1971, divorcée par jugement rendu le 16 mai 1995 par le tribunal de grande instance de Paris.

Remariée le 19 septembre 2008 avec Monsieur Gérard Lucien Weinberg, à la mairie de Neuilly sur Seine (92), divorcée par jugement rendu le 16 octobre 2012 par le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de Paris.

Demeurant 117 rue Cardinet Paris 17^{ème}.

EN EXECUTION :

- **d'un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 1^{er} juillet 2016, par la 2^{ème} chambre, 2^{ème} section du tribunal de grande instance de Paris** qui a ordonné le partage et la liquidation de l'indivision existant entre Monsieur Paul Cohen et Madame Michèle Chabelski portant sur les biens sis 16 rue de Vandrezanne à Paris 13^{ème} :

« (...) Ordonne qu'à la requête de Maître Julie Couturier, avocat au barreau de Paris et sur le cahier des conditions de vente établi par elle, il soit procédé à la licitation à la barre du tribunal de grande instance de Paris, des biens et droits immobiliers situés :

- *16 rue Vandrezanne à Paris 13^{ème}, cadastré section EA n° 82 pour une contenance de 3 hectares 30 ares et 48 centiares,*

Sur la mise à prix de 283.750 €, avec faculté de baisse du tiers puis de la moitié à défaut d'enchères.

(...)

Dit qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description des biens, avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique,

Dit qu'un huissier pourra procéder à la visite sous quinzaine précédant la vente pendant une durée d'une heure avec l'assistance si besoin est du serrurier et du commissaire de police,

Dit que la publicité de la vente forcée sera effectuée de la manière suivante :

- *Une annonce légale sommaire dans le journal : la Gazette du Palais ;*
- *Une annonce sommaire dans le journal : le Parisien ;*
- *Une annonce sur les sites internet : avocats-ventes, cnajmj.fr et licitor.com*

Dit qu'il sera procédé au partage et à la liquidation des dites indivisions par le Président de la Chambre interdépartementale des notaires de Paris, que le tribunal commet avec faculté de déléguer tout membre de sa compagnie et de le remplacer en cas de nécessité,

Nomme le Président du tribunal ou tout autre juge par lui désigné, juge-commissaire au partage et pour faire rapport sur l'homologation de l'état liquidatif, en cas de difficultés,

Ordonne l'emploi des dépens aux frais généraux de partage et de licitation et qu'ils seront supportés par les coindivisaires dans la proportion de leurs parts dans l'indivision.

Ordonne l'exécution provisoire du jugement,

Condamne Monsieur Paul Cohen à payer à la GMF la somme de 3.000 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Rejette toutes autres demandes.

Fait et jugé à Paris le 1^{er} juillet 2016

*Le Greffier
Mme Faury*

*La Présidente
Mme Champeau-Renault »*

Ledit jugement est définitif ainsi qu'il ressort d'un certificat de non appel délivré le 7 février 2017 par le greffe de la cour d'appel de Paris.

DESIGNATION de l'immeuble telle qu'elle résulte du titre de propriété :

Dans un ensemble immobilier à usage d'habitation en vue de sa division et de sa vente par lots en état futur d'achèvement ou en état complet d'achèvement sur un ensemble de terrains sis **2 à 30 rue Vandrezanne, 2 à 42 avenue d'Italie, 18 à 30 place d'Italie et 1 à 21 et 31A rue Bobillot 75013 Paris**, cadastré section EA n° 82 pour une contenance de 3 hectares 30 ares et 48 centiares.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un état descriptif de division établi le 6 novembre 1969 par Maître Agier, notaire à Paris publié au 5^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Paris le 25 septembre 1970 volume 9119 n° 4, modifié les :
 - 22 avril 1970 publié le 18 décembre 1970 volume 21 n° 5 ;
 - 5 novembre 1970 publié le 18 décembre 1970 volume 21 n° 6 ;
 - 3 janvier 1971 publié le 24 mars 1971 volume 77 n° 2 ;
 - 1^{er} mars 1972 publié le 24 novembre 1972 volume 432 n° 5 ;
 - 19 janvier 1973 publié le 14 février 1973 volume 505 n° 7 ;
 - 12 mars 1973 publié le 4 avril 1973 volume 553 n° 2 ;
 - 14 septembre 1973 publié le 21 septembre 1973 volume 699 n° 10 ;
 - 14 juin 1974 publié le 4 juillet 1974 volume 907 n° 8 ;
 - 24 juillet 1974 publié le 6 septembre 1974 volume 953 n° 1 ;
 - 12 juin 1975 publié le 4 juillet 1975 volume 1136 n° 12 ;
 - 19 décembre 1975 publié le 30 décembre 1975 volume 1237 n° 1 ;
 - 29 janvier 1976 publié le 2 mars 1976 volume 1278 n° 1 ;

- 15 mars 1976 publié le 15 avril 1976 volume 1308 n° 1 ;
 - 5 avril 1976 publié le 5 octobre 1976 volume 1419 n° 12 ;
 - 16 juillet 1976 publié le 6 août 1976 volume 1379 n° 1 ;
 - 8 décembre 1976 publié le 15 décembre 1976 volume 1473 n° 18 ;
 - 12 janvier 1978 publié le 27 janvier 1978 volume 1732 n° 6 ;
 - 2 août 1978 publié le 23 août 1978 volume 1858 n°5 ;
 - 22 septembre 1980 publié le 5 novembre 1980 volume 2438 n°10 ;
 - 31 décembre 1980 publié les 16 janvier et 25 février 1981 volume 2479 n°10 ;
 - 12 octobre 1984 publié le 16 novembre 1984 volume 3256 n°10 ;
 - 7 juin 1984 publié le 6 août 1984 volume 3204 n°3 ;
 - 20 décembre 1988 publié le 8 février 1989 volume 1989 P n° 441 ;
- d'un état descriptif en volumes établi le 10 juillet 1989 par Maître Haloche, notaire à Paris, publié le 9 août 1989 volume 1989 P n° 2829 ;
 - d'un état descriptif de division établi le 30 juin 1993 par Maître Frémeaux, notaire à Paris, publié le 20 août 1993 volume 1993 P n° 2454 modifié le :
 - 11 février 1994 publié le 21 mars 1994 volume 1994 P n°863 ;

- d'un modificatif de l'état descriptif de division établi le 18 mars 2011 par Maître Paturel, notaire à Paris, publié le 31 mars 2011 volume 2011 P n° 1056 modifié les :
 - 29 mars 2011 publié le 4 juillet 2011 volume 2011 P n° 2083, suivi d'une attestation rectificative le 2 août 2011 publiée le 5 août 2011 volume 2011 P n° 2522 ;
 - 29 mars 2011 publié le 4 juillet 2011 volume 2011 P n° 2093 suivi d'une attestation rectificative le 2 août 2011 publiée le 5 août 2011 volume 2011 P n° 2523.

DESIGNATION des lots à vendre :

LOT n° 391 : (Volume 1)

Bâtiment T6 au 8^{ème} étage, escalier 2, porte gauche, **UN APPARTEMENT** de quatre pièces type B comprenant : hall d'entrée, salle de séjour, trois chambres, cuisine, salle de bains, dégagement, water-closets et rangements.

Et les 53/10.000^{èmes} des parties communes (*selon le titre de propriété*) ;
Et les 3.206,5/10.000.000^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes (*selon le titre de propriété*) ;
Et les 8888888/9999999 (*selon l'extrait cadastral modèle n° 1 et le relevé de propriété du 15 janvier 2020*).

LOT n° 171 : (Volume 1)

Escalier 2, niveau 1, **UNE CAVE** portant le numéro 71 du plan n° 1402

Et les 1/10.000^{èmes} des parties communes du bâtiment (*selon le titre de propriété*) ;
Et les 60,5/10.000.000^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes (*selon le titre de propriété*) ;
Et les 8888888/9999999 (*selon l'extrait cadastral modèle n° 1 et le relevé de propriété du 15 janvier 2020*).

LOT n° 3171 : (Volume 8)

Bâtiment socle (parking sud) Escalier 2, niveau -5a, **UN EMPLACEMENT POUR VEHICULE AUTOMOBILE** portant le numéro 5265 du plan n° 1749.

Et les 2/5.815^{èmes} des parties communes du bâtiment, (*selon le titre de propriété*) ;
Et les 192/10.000.000^{èmes} de la copropriété du sol et des parties communes (*selon le titre de propriété*) ;
Et les 0/0 (*selon l'extrait cadastral modèle n° 1 et le relevé de propriété du 15 janvier 2020*).

*

Observation étant ici faite que :

Ledit bien a fait l'objet d'un procès-verbal descriptif dressé le 29 mai 2017 par la Selarl Cherki & Rigot, huissiers de justice associés, 119 avenue de Flandre 75019 Paris, annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'appartement est occupé par Monsieur Gérard Cohen, frère de Monsieur Paul Cohen qui est dans les lieux depuis quelques années à titre gratuit.

Il ressort du certificat de mesurage «Loi Carrez » établi le 29 mai 2017 par le cabinet Bardel, géomètre-expert, à Paris 12^{ème}, missionné par la Selarl Cherki & Rigot, huissiers de justice associés, que la surface :

- du **lot n° 391 (appartement)** serait de 86,90 m² calculée 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 2^{ème} 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens appartiennent en indivision à :

1°) Monsieur Paul Maklouf Cohen, né le 25 juin 1940 à Berguent (Maroc), administrateur de société, marié en premières noces sous le régime légal de la communauté de biens réduites aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie du 3^{ème} arrondissement de Paris le 1^{er} juillet 1971 avec Madame Michèle Sabine Françoise Chabelski,

divorcé par jugement du 16 mai 1995, remarié avec Madame Chantal Michèle Baudier le 17 août 1995 à la mairie du 16^{ème} arrondissement de Paris, divorcé par jugement du 31 janvier 2001, et non remarié, demeurant 11 boulevard Alexandre III – Palais Impérial - 06400 Cannes.

2°) Madame Michèle Sabine Françoise Chabelski, née 4 octobre 1948 à Neuilly sur Seine (92), administrateur de société, mariée à Monsieur Paul Maklouf Cohen le 1^{er} juillet 1971, divorcée par jugement rendu le 16 mai 1995 par le tribunal de grande instance de Paris.

Remariée le 19 septembre 2008 avec Monsieur Gérard Lucien Weinberg, à la mairie de Neuilly sur Seine (92), divorcée par jugement rendu le 16 octobre 2012 par le juge aux affaires familiales du tribunal de grande instance de Paris.

Demeurant 117 rue Cardinet Paris 17^{ème}.

Pour les avoir acquis :

De la SCI dénommée « Vandrezanne Ouest », au capital de 4.000.000 Francs (609.796,07 €) ayant son siège social 14 avenue Franklin Roosevelt 75008 Paris.

En ce qui concerne les lots n° 391 et 171 :

- ↳ En vertu d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu le 1^{er} avril 1971 par Maître Jean Agier, notaire à Paris publié au 5^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Paris le 12 mai 1971 volume 101 n° 4 moyennant la somme de 181.700 Francs (27.699,99 €).

En ce qui concerne le lot n° 3171 :

- ↳ En vertu d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu le 23 mai 1973 par Maître Jean Agier, notaire à Paris publié au 5^{ème} bureau du service de la publicité foncière de Paris le 18 juillet 1973 volume 641 n° 10 moyennant la somme de 22.160 Francs (3.378,27 €).

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer, à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.



Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation
*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 1er : Dispositions générales

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 – État de l'immeuble

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

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

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 relatives par ailleurs.

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

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

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

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

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, 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 prémption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 5 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 6 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine

ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients 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 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.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée 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 9 – Surenchère

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.

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 10 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du 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 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 12 – Désignation du séquestre

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.

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 émoluments

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 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 15 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

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

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

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

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

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans 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.

Article 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu 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 de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

Article 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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 1^{er} 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.

Mise à prix :

283.750 € (DEUX CENT QUATRE VINGT TROIS MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS)

A défaut d'enchères cette mise à prix sera baissée du tiers, puis de la moitié.

Fait à Paris le, 23 / 01 / 2020

JCD Avocats

Société d'Avocats au Barreau de Paris

Agissant 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

Email : jcouturier@jcd-avocats.com

Toque : C880