

**DATE DE DEPOT**  
**NUMERO ROLE GENERAL**

---

**CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

---

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjudgées en l'audience des saisies immobilière du Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de PARIS, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

**DESCRIPTION**

Les lots n°78, 180 et 181 se trouvant au 51-55 avenue Montaigne et 10-10 bis rue Marignan à PARIS (8<sup>ème</sup>) seront vendus en 1 lot.

**PROCEDURE DE SAISIE**

Saisie immobilière à l'encontre de la **SCI BELLE EPOQUE, Société civile immobilière au capital de 10 000 euros immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 521 983 155 dont le siège social est sis 51-55 avenue Montaigne 75008 PARIS, représenté par ses dirigeants légaux domiciliés audit siège en cette qualité**

Aux requêtes, poursuites et diligences du **Syndicat des copropriétaire de l'immeuble sis 51-55 avenue Montaigne 10-10 bis rue Marignan 75008 PARIS, représenté par son syndic le Cabinet CAZALIERES, Société par actions simplifiée au capital de 44 960,00 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 320 407 356, cartes professionnelles n° G 2501 dont le siège social est sis 12 rue Eugène Flachet 75017 PARIS représenté par ses dirigeants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.**

Autorisé à l'effet de la présente procédure en vertu d'une Assemblée Générale en date du 14 juin 2019 (résolutions 31 et 32).

Ayant pour avocat Maître Sophie BILSKI, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 2 bis rue du Bouloi 75001 PARIS, Palais R 93,

Laquelle est constituée sur les présentes poursuites de procédure d'exécution, en saisie immobilière et leurs suites.

Elisant domicile en son Cabinet sis 2 bis rue du Bouloi 75001 PARIS

**Le poursuivant**, sus-dénotmé et domicilié, suivant exploit de la SELARL ISABELLE MEYER – DORINE LOUVEAU – PAULINE MUNIER, Commissaires de Justice Associées à PARIS (4<sup>ème</sup>), y demeurant 3 rue de Rivoli, **en date du 17 aout 2022**

**A Fait signifier commandement à :**

**SCI BELLE EPOQUE**, Société civile immobilière au capital de 10 000 euros immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 521 983 155 dont le siège social est sis 51-55 avenue Montaigne 75008 PARIS, représenté par ses dirigeants légaux domiciliés audit siège en cette qualité

D'avoir **DANS LE DELAI DE HUIT JOURS**, **A PAYER** au créancier, ou entre les mains de l'Avocat du créancier, ayant charge de recevoir et pouvoir pour donner quittance le montant des sommes dues, la somme de 62 286,59 euros

**EN VERTU :**

**D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de PARIS le 13 mai 2022** signifié le 20 mai 2022 par SELARL MEYER LOUVEAU MUNIER, huissiers de justice à PARIS, désormais Commissaires de justice, revêtu de la formule exécutoire

Charges impayées au 10 janvier 2022	56 037,57 euros
Dommages et intérêts	3 000 euros
Art 700 Du Code De Procédure Civile	2 500 euros
Dépens	127,10 euros
Intérêts au taux légal au 10 aout 2022 (hors dépens)	621,92 euros
Intérêts à compter du 11 aout 2019	<i>Pour mémoire</i>

(sauf à parfaire auxquels s'ajoute le coût des inscriptions)

**TOTAL DU EN VERTU DU JUGEMENT PRECITE**  
**62 286,59 EUROS**

Taux légal 2015	0,93 %
Taux majoré :	+5%
Taux légal 2016	1,01 %
Taux légal 2017	1,01 %

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais, le tout en deniers ou quittance valable

Les parties saisies n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité foncière de PARIS, le 1<sup>er</sup> septembre 2022 sous le numéro D 37873 B214P01 S 00107(numéro d'archivage provisoire)

## AUDIENCE D'ORIENTATION

Par exploit de :

SELARL ISABELLE MEYER – DORINE LOUVEAU –  
PAULINE MUNIER, Commissaires de Justice Associées  
à PARIS (4<sup>ème</sup>), en date du XXX

Le requérant a donné assignation d'avoir à comparaître à  
l'audience d'orientation du :

**3 novembre 2022 à 10 heures**

**Devant le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire  
de PARIS, au Palais de Justice de PARIS, Parvis du  
Tribunal de PARIS - 75859 PARIS CEDEX 17- Salle  
d'audience du Juge de l'Exécution des saisies  
immobilières (salle 4.22).**

### DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble  
immobilier sis 51-55 avenue Montaigne 10-10 bis rue Marignan  
75008 PARIS, Volume 1, cadastré Section AQ 58, pour une  
contenance cadastrale de 90 ares et 4 centiares.

### DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

#### LOT NUMERO 78 :

Un appartement de six pièces principales avec balcon, situé au  
quatrième étage du bâtiment « A à H », escaliers D1 et D3

Et les 1029/100 750èmes des parties communes

#### LOT NUMERO 180 :

Une cave située au premier sous-sol du bâtiment « A à H »  
ascenseurs C1 et D1 et escaliers C2 et D2

Et les 10/100 750èmes des parties communes

#### LOT NUMERO 181 :

Une cave située au premier sous-sol du bâtiment « A à H »  
ascenseurs C1 et D1 et escaliers C2 et D2

Et les 10/100 750èmes des parties communes

## OBSERVATION

L'immeuble fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établis le 7 novembre 2005 par Maître LEFEBVRE, notaire à PARIS, publiés le 30 décembre 2005, Volume 2005 P n° 6597.

Ce règlement de copropriété a fait l'objet de :

- Attestation rectificative de la formalité volume 2005 P 6597 du 4 janvier 2006 publié le 6 janvier 2006 Vol 2006 P 92
- Modification d'Etat descriptif de division du 8 novembre 2005 publié le 6 janvier 2006 Vol 2006 P°93
- Correction de la formalité Vol 2005 P 3597 du 9 janvier 2006 Vol 2006 D 164
- Modification d'Etat descriptif de division du 10 mars 2006, publié le 4 mai 2006 Vol 2006 P 2558
- Modification Etat descriptif de division du 7 décembre 2006 publié le 29 janvier 2007 Vol 2007 P 496
- Modificatif Etat descriptif de division du 2 juillet 2007, publié le 14 août 2007 Vol 2007 P 4236
- Modification Etat descriptif de division du 2 juillet 2007, publié le 17 août 2007 Vol 2007 P 4279
- Reprise pour ordre de la formalité Vol 2007 P 4279 du 2 juillet 2007, publié le 14 septembre 2007 Vol 2007 D 7835
- Modificatif Etat descriptif de division du 25 juillet 2007, publié le 17 septembre 2007 Vol 2007 P 4743
- Modificatif Etat descriptif de division du 29 juillet 2008, publié le 4 août 2008 Vol 2008 P 3588
- Modification d'Etat descriptif de division du 27 janvier 2009, publié le 12 mars 2009 Vol 2009 P 930
- Attestation rectificative formalité Vol 2009 P 930 du 24 mars 2009 publié le 7 avril 2009 Vol 2009 P 1276
- Reprise pour ordre de la formalité Vol 2009 P 930 du 24 mars 2009 publié le 21 avril 2009 Vol 2009 D 2508
- Modification Etat descriptif de division du 18 novembre 2010 publié le 11 janvier 2011 Vol 2011 P 95
- Modification d'Etat descriptif de division du 19 novembre 2010, publié le 11 janvier 2011 Vol 2011 P 96
- Modification d'Etat descriptif de division du 19 novembre 2010, publié le 11 janvier 2011 Vol 2011 P 97
- Modification Etat descriptif de division du 13 décembre 2010 publié le 13 janvier 2011 Vol 2011 P 153
- Modification Etat descriptif de division du 10 février 2011, publié le 14 mars 2011 Vol 2011 P 1135
- Rejet définitif total de Vol 2011 P 1135 le 29 avril 2011 Vol 2011 D 2981
- Modification d'Etat descriptif de division du 4 juin 2012 publié le 22 juin 2012 Vol 2012 P 2850
- Modification d'Etat descriptif de division du 9 mars 2012, publié le 22 juin 2012 Vol 2012 P 2852

- Modification d'Etat descriptif de division du 12 juin 2012, publié le 29 juin 2012 Vol 2012 P 2946
- Modification d'Etat descriptif de division du 2 octobre 2012 publié le 16 octobre 2012 Vol 2012 P 4539
- Modification d'Etat descriptif de division du 26 octobre 2012 publié le 15 novembre 2012 Vol 2012 P 4916
- Reprise pour ordre formalité Vol 2012 P 4539 du 2 octobre 2012 publié le 19 novembre 2012, Vol 2012 D 8399
- Modification d'Etat descriptif de division du 19 décembre 2012 publié le 15 janvier 2013 Vol 2013 P 193
- Modification d'Etat descriptif de division du 20 mars 2013 publié le 28 mars 2013 Vol 2013 P 1093
- Reprise pour ordre formalité 2013 P 1093 du 20 mars 2013 publié le 31 mai 2013 Vol 2013 D 3289
- Modification d'Etat descriptif de division du 30 mai 2013 publié le 21 juin 2013 Vol 2013 P 2001
- Modification d'Etat descriptif de division du 4 mars 2014 publié le 25 mars 2014 Volume 2014 P 1066
- Modification d'Etat descriptif de division du 30 juillet 2015 publié le 20 août 2015 Vol 2015 P 2905
- Reprise pour ordre de la formalité 15 P 2905 du 30 juillet 2015 publié le 3 novembre 2015 Vol 2015 D 6890
- Modification d'Etat descriptif de division du 21 janvier 2020 publié le 29 janvier 2020 Volume 2020 P n°440
- Modification d'Etat descriptif de division du 2 juillet 2020, publié le 24 juillet 2020 Volume 2020 P 2369

Ce Règlement de Copropriété devra être observé par l'acquéreur qui devra au surplus se conformer à la Loi du 10 juillet 1965 portant statut de la Copropriété des immeubles divisés en appartements.

Aux termes de l'article 43 de la Loi du 10 juillet 1965 portant sur les statuts de la Copropriété, toutes les clauses du Règlement de Copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse des actes de vente suivants ;

La SCI BELLE EPOQUE, est devenue propriétaire des lieux susvisés en vertu :

En vertu d'un acte acquisitif établi le 30 avril 2010 par Me WARGNY, Notaire à PARIS, transcrit le 28 mai 2010, Volume 2010 P n°2276.

Moyennant le prix principal de 3 600 000 euros (trois millions six cent mille euros).

Pour les avoir acquis de

Monsieur Luc Paul Maurice BESSON, né le 18 mars 1959 à PARIS (15<sup>ème</sup>), de nationalité française, cinéaste, époux de Madame Virginie Nafi Louise Sophie SILLA, demeurant 53 avenue Montaigne à PARIS (8<sup>ème</sup>)

Une expédition de cet acte a été transcrite au Premier Bureau du Service de la publicité foncière de PARIS le 28 mai 2010, Volume 2010 P n°2276

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 les actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être recherché ni inquiété à ce sujet.

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

### CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE

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

#### ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

#### 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 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

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 : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal 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'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 10 – 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.

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

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

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

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

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, 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 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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats 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.

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 AMIALE 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 FORCEEE**

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.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES 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, 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.

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

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

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

#### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

#### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

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

le tout à ses frais.

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

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

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

#### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

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

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

#### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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<sup>o</sup> du Code civil.

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER 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.

## 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 SPECIFIQUES

### ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

### ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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<sup>er</sup> juillet 2004.

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

### ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

305 000 EUROS (TROIS CENT CINQ MILLE EUROS)

FAIT ET REDIGÉ À PARIS LE 7 SEPTEMBRE 2022

PAR ME SOPHIE BILSKI, AVOCAT POURSUIVANT

**Maitre Sophie BILSKI**

Avocat à la cour

2bis, rue du Bouloi 75002 PARIS

Tél. 01 53 29 95 95 - Fax 01 53 29 95 96

Palais R93

(3/17)  
57