DATE DU DÉPÔT : _____

NUMÉRO DU DÉPÔT : _____

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du **TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS,** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SAISIE IMMOBILIÈRE

VENTE EN DEUX LOTS

Premier lot de vente : La NUE-PROPRIÉTÉ, au quatrième étage, un APPARTEMENT, au premier sous-sol, une CAVE et au deuxième sous-sol, un PARKING,

Dans un ensemble immobilier sis 37 rue Borrego – 75020 PARIS.

Deuxième lot de vente : Au premier sous-sol, un BOX,

Dans un ensemble immobilier sis 65 à 79 boulevard Richard Lenoir – 75011 PARIS.

AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

1/ Madame Déborah JARMAIN épouse BARBIZET, née le 10 JUIN 1963 à THUNDERLSEY ESSEX, de nationalité britannique, de profession avocat, demeurant 9 rue Henri Fontaine 92380 GARCHES.

2/ Monsieur Thierry LACOSTE, né le 19 JUIN 1959 à PARIS, de nationalité française, de profession avocat, demeurant 3 rue Eugène Delacroix – 75116 PARIS.

Ayant pour Avocat Maître Thierry Frédéric PEY, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 4 rue Brunel – 75017 PARIS.

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU :

1/ De la copie dûment exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MELUN, en date du 17 MAI 2016, signifié.

2/ De la copie dûment exécutoire d'un arrêt rendu par la Cour d'Appel de PARIS, en date du 23 JANVIER 2018, signifié et définitif ainsi que l'atteste un certificat de non pourvoir délivré par Monsieur le Directeur de Greffe de la Cour de Cassation de PARIS, en date du 5 JUIN 2018.

1/ Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP AVALLE & AVALLE, Huissiers de Justice Associés à PARIS, en date du 27 JUILLET 2018 fait notifier commandement avec sommation à :

OBSERVATIONS *: La copie du commandement valant saisie a été déposé en l'Étude de la SCP AVALLE & AVALLE, Huissiers de Justice Associés à PARIS – la gardienne a confirmé le domicile – un avis de passage a été laissé sur place.*

2/ Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP AVALLE & AVALLE, Huissiers de Justice Associés à PARIS, en date du 27 JUILLET 2018 fait notifier commandement avec sommation à :

OBSERVATIONS *: La copie du commandement valant saisie a été déposé en l'Étude de la SCP AVALLE & AVALLE, Huissiers de Justice Associés à PARIS – la gardienne a confirmé le domicile – un avis de passage a été laissé sur place.*

3/ Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP AVALLE & AVALLE, Huissiers de Justice Associés à PARIS, en date du 5 OCTOBRE 2018 fait notifier commandement avec sommation à :

OBSERVATIONS *: La copie du commandement valant saisie a été remise en mains propres à la susnommée, rencontrée sur place.*

D'avoir sous huit jours (ou un mois) à payer au requérant ou à l'huissier ayant charge et pouvoir de recevoir et donner quittance ou entre les mains de l'avocat constitué.

DÉTAIL DE LA CRÉANCE EN PRINCIPAL, INTÉRÊTS ET FRAIS :

La somme de : CINQ CENT DEUX MILLE CENT TRENTE SEPT EUROS ET QUATORZE CENTIMES (502.137,14 EUROS) à Madame Déborah JARMAIN et UN MILLION TRENTE CINQ MILLE QUARANTE HUIT EUROS ET QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES (1.034.048,84 EUROS) à Monsieur Thierry LACOSTE,

soit la somme totale de : UN MILLION CINQ CENT TRENTE SEPT MILLE CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS ET QUATRE VINGT DIX HUIT CENTIMES (1.537.185,98 EUROS), se décomposant comme suit :

Sommes dues à Madame Déborah JARMAIN :

. Principal	***431.513,64 €***
. Intérêts légaux du 03.03.2014 au 20.05.2018	***61.040,61 €***
. Intérêts légaux à/c du 20.05.2018 majorés de 5 points	***5.882,89 €***
. Article 700 du CPC en 1ère instance	***1.700,00 €***
. Article 700 du CPC en appel	***2.000,00 €***

. Dépens	*MÉMOIRE*
TOTAL	*502.137,14 €*

Outre le coût du présent acte, les intérêts, accessoires échus postérieurement, et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions.

Sommes dues à Monsieur Thierry LACOSTE :

. Principal	*892.872,52 €*
. Intérêts légaux du 03.03.2014 au 20.05.2018	*126.303,05 €*
. Intérêts légaux majorés de 5 points à/c du 21.05.2018	*12.172,67 €*
. Article 700 du CPC en 1ère instance	*1.700,00 €*
. Article 700 du CPC en appel	*2.000,00 €*
. Dépens	*MÉMOIRE*
TOTAL	*1.035.048,84 €*

Outre le coût du présent acte, les intérêts, accessoires échus postérieurement, et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions.

TOTAL GÉNÉRAL DÛ	***1.537.185,98 €***

Leur déclarant que, faute par eux, de satisfaire audit commandement, l'acte sera publié à la diligence du requérant au **Service de la Publicité Foncière de PARIS 4 et au Service de la Publicité Foncière de PARIS 11,** et vaut saisie à partir de sa signification à l'égard du débiteur des biens désignés ci-après.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par la loi et notamment les mentions prévues par l'article R 321-3 du Décret n° 2012-783 du 30 MAI 2012.

Avec avertissement qu'à défaut de paiement desdites sommes dans un délai sus-visé, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié :

. au Service de la Publicité Foncière de PARIS 11, le 25 SEPTEMBRE 2018, volume 2018 S, numéro 46 (*concernant le commandement valant saisie délivré à Monsieur* *en date du 27 JUILLET 2018*).

. au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4, le 25 SEPTEMBRE 2018, volume 2018 S, numéro 24 (*concernant le commandement valant saisie délivré à Monsieur* *en date du 27 JUILLET 2018*).

. au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4, le 17 OCTOBRE 2018, volume 2018 S, numéro 27 (*concernant le commandement valant saisie délivré à Madame* *en date du 5 OCTOBRE 2018*).

DÉSIGNATION

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

PREMIER LOT DE VENTE

DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis 37,39 et 41 rue du Borrego – 75020 PARIS, cadastré section AW numéro 20, lieudit « 37 rue du Borrego » pour une contenance de 20 ares 77 centiares.

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE :

La NUE-PROPRIÉTÉ du LOT NUMÉRO SOIXANTE CINQ (65) :

Dans le Bâtiment J, au quatrième étage, un APPARTEMENT comprenant : deux pièces, cuisine, entrée, salle de bains, water-closets, placards, balcon.

Et les 126/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

La NUE-PROPRIÉTÉ du LOT NUMÉRO QUATRE VINGT NEUF (89) :

Dans le Bâtiment I, au premier sous-sol, une CAVE.

Et les 2/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

La NUE-PROPRIÉTÉ du LOT NUMÉRO DEUX CENT DOUZE (212) :

Dans le Bâtiment J, au deuxième sous-sol, un PARKING.

Et les 8/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Ainsi au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyenneté y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront y être faites, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS:

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître NORMAND, Notaire Associé à PARIS, en date du 18 DÉCEMBRE 1981, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 11, le 4 FÉVRIER 1982, volume 5482, numéro 1.

SECOND LOT DE VENTE

DÉSIGNATION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier sis 65 à 79 Boulevard Richard Lenoir – 75011 PARIS, cadastré section BD numéro 28, lieudit « 2 rue Alphonse Baudin » pour une contenance de 91 ares 28 centiares.

DÉSIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE :

LOT NUMÉRO CENT QUATRE VINGT DEUX (182) :

Au premier sous-sol, un BOX.

Et les 29/100.219èmes des parties communes générales.

Ainsi au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyenneté y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront y être faites, sans aucune exception ni réserve.

O B S E R V A T I O N S:

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, en date du 12 MAI 1972, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4, le 28 JUILLET 1972, volume 817, numéro 3.

Modifié :

. aux termes d'un acte reçu par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, en date du 31 JANVIER 1974, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4, le 17 MAI 1974, volume 1528, numéro 7.

. aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire Associé à PARIS, en date du 2 DÉCEMBRE 1983, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4, le 4 JANVIER 1984, volume 6960, numéro 3.

. aux termes d'un acte reçu par Maître THOUAULT, Notaire à PARIS, en date du 7 JANVIER 2009, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4, le 30 MARS 2009, volume 2009 P, numéro 2207 suivi d'une reprise pour ordre publiée le 4 MAI 2009, volume 2009 D, numéro 4788.

Ces règlements de copropriété devront être observés 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 numéro 65-557 du Dix Juillet mil neuf cent soixante-cinq (art. 48) a abrogé le chapitre II de la loi du Vingt Huit Juin Mil Neuf Cent Trente Huit 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.

ORIGINES DE PROPRIÉTÉ

PREMIER LOT DE VENTE

Soit les lots numéros 65-89 et 212 dans l'ensemble immobilier sis 37 rue du Borrego 75020 PARIS.

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de donation reçu par Maître Jacques LIÈVRE, Notaire à PARIS, en date du 3 NOVEMBRE 2006 :

EN LA PERSONNE DE MONSIEUR , PARTIE SAISIE :

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur , ci-dessus nommé, **à concurrence de la totalité de la nue-propriété**, par suite de l'acquisition qu'il en a faite, de :

Monsieur , retraité, né le 30 JUIN 1932 à PARIS (15ème arrondissement), époux de Madame , de nationalité française, et Madame , retraitée, née le 5 AOÜT 1936 à SAINT SAULVE (59), épouse de Monsieur , de nationalité française, demeurant ensemble 77 Boulevard Richard Lenoir - 75011 PARIS. ***Conservant l'usufruit leur vie durant.***

Aux termes d'un acte de donation reçu par Maître Jacques LIÈVRE, Notaire à PARIS, en date du 3 NOVEMBRE 2006.

La valeur en toute propriété du bien étant évaluée à 192.500 euros, soit pour la nue-propriété donnée eu égard l'âge des donateurs, une valeur de 125.125 euros.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 11, le 11 JANVIER 2007, volume 2007 P, numéro 209.

Lesdits biens et droits immobiliers ayant été originairement acquis par Monsieur , né le 30 JUIN 1932 à PARIS (15ème arrondissement), époux de Madame , de nationalité française, et Madame , née le 5 AOÛT 1936 à SAINT SAULVE (59), épouse de Monsieur , de nationalité française, demeurant ensemble 77 Boulevard Richard Lenoir – 75011 PARIS.

Aux termes d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement reçu par Maître NORMAND, Notaire à PARIS, en date du 29 AVRIL 1982, de :

La société dénommée SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE BORREGO SAINT FARGEAU, société civile particulière régie notamment par les dispositions du Titre I de la loi n°71-579 du 16 JUILLET 1971, au capital de 300.000 francs, divisé en 30.000 parts d'intérêts de 10 francs chacune numérotées de 1 à 30.000 inclus, entièrement libérées, dont le siège est 12 rue Roquépine 75008 PARIS, constituée pour une durée de 50 ans aux termes de ses statuts établis suivant acte sous signatures privées en date du 21 DÉCEMBRE 1972 à PARIS, enregistré à PARIS LA MADELEINE, le 22 DÉEMBRE 1972, bordereau 271 case 33, droits de 150 francs dont l'un des originaux a été déposé aux minutes de l'Office Notarial le 26 JANVIER 1975.

Cette acquisition ayant eu lieu moyennant le prix principal de 530.000 francs, soit 80.798 euros, lequel prix ayant été payé en fonction de l'état de l'avancement des travaux, lequel prix ayant été payé en partie au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE NATIONALITE D'ÉPARGNE.

Une expédition de cet acte ayant été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 11, le 4 JUIN 1982, volume 5637, numéro 11.

SECOND LOT DE VENTE

Soit le lot numéro 182 dans un ensemble immobilier sis 65 à 79 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de vente reçu par Maître Stéphane LE QUERE, Notaire à PARIS, en date du 12 AOÛT 2013.

EN LA PERSONNE DE MONSIEUR ET MADAME , PARTIE SAISIE :

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur et Madame , ci-dessus nommés, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, de :

Madame Michèle Janine ROUSSEAU, retraitée, née le 11 SEPTEMBRE 1929 à PARIS (16ème arrondissement), de nationalité française, veuve de Monsieur Philippe Henri D'ANGELY et non remariée, demeurant 1 rue du Colombier 89190 MOLINONS.

Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Stéphane LE QUERE, Notaire à PARIS, en date du 12 AOÛT 2013.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 27.000 euros, lequel prix a été payé comptant ainsi que ledit acte en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 4, le 19 AOÛT 2013, volume 2013 P, numéro 5519.

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.

PREMIER LOT DE VENTE

Soit les lots numéros 65-89 et 212 dans un ensemble immobilier sis 37 rue du Borrego 75020 PARIS.

La SCP AVALLE & AVALLE, Huissiers de Justice Associés à PARIS, rencontre des difficultés pour établir amiablement le procès-verbal de description ainsi qu'il en résulte du procès-verbal de difficultés de l'Huissier de Justice en date du 5 NOVEMBRE 2018 ci-après annexé ; le procès-verbal de description sera annexé prochainement au cahier des conditions de la vente.

SECOND LOT DE VENTE

Soit le lot numéro 182 dans un ensemble immobilier sis 65 à 79 Boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS

Il a été procédé à un procès-verbal de description établi par la SCP AVALLE & AVALLE, Huissiers de Justice Associés à PARIS, en date du 17 OCTOBRE 2018, lequel est annexé au présent cahier des conditions de la vente.

Les débiteurs ont alors été assignés à l'audience d'orientation pour l'audience du MARDI 17 JANVIER 2019 à 10 HEURES, selon acte dont copie est donnée ci-après.

Cette assignation comprenant toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R.322-4 et R.322-5 du CPCE.

L'adjudicataire subrogé dans les droits du saisi devra faire son affaire personnelle de la situation résultant de l'exposé ci-dessus sans recours possible contre ce dernier.

CONDITIONS DE VENTE

(Saisie Immobilière)

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE PREMIER – 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 DEUX – MODALITÉS DE LA VENTE

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

À défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE TROIS – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE QUATRE – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE CINQ – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE SIX – 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 civile 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 SEPT – 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, saut à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHÈRES

ARTICLE HUIT – 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE NEUF – GARANTIE A 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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

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

ARTICLE DIX – 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.

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 ONZE – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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 DOUZE – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE TREIZE – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

ARTICLE QUATORZE – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le Juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions du décret n° 2017-862 du 9 MAI 2017, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE QUINZE – VENTE FORCÉE

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

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

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

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

ARTICLE SEIZE – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE DIX-SEPT – 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 DIX-HUIT – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES À LA VENTE

ARTICLE DIX NEUF – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

Le tout à ses frais.

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout au 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 VINGT – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE VINGT ET UN – 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 copropriétés 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 VINGT DEUX – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE VINGT TROIS – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'Article 2375, 1° du Code Civil.

ARTICLE VINGT QUATRE – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE VINGT CINQ – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

ARTICLE VINGT SIX – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES

ARTICLE VINGT SEPT – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation 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 VINGT HUIT – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation par l'Article 20 de la Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er Juillet 2004.

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

ARTICLE VINGT NEUF- MISE À PRIX

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

Premier lot de vente : CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (125.000 EUROS).

Second lot de vente : TRENTE CINQ MILLE EUROS (35.000 EUROS).

FAIT À PARIS, LE

Par Maître Thierry-Frédéric PEY, Avocat poursuivant.

Approuvé 0 ligne rayée nulle et 0 renvoi.