

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des criées du Tribunal de grande instance de PARIS, séant dite ville au Palais de Justice, 4 boulevard du Palais - 75001 PARIS, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR LICITATION

EN UN LOT

A PARIS 17^e, 14 rue Cernuschi, dans un immeuble cadastré section BS n° 75 pour 2a 85ca, les lots n° 17, 24, 10 et 11 du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division, consistant en un appartement de cinq pièces principales, de deux caves et d'une chambre de service.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Monsieur Guy, André PALAYRET

Né le 7 juillet 1950 à TUNIS (Tunisie)

Demeurant 9 avenue Diane – 94500 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Poursuivant la vente et ayant pour Avocat :

Maître Alexandre BRAUN

Avocat au Barreau de Paris

Demeurant à PARIS (75011), 51 avenue de la République

Palais B 0032

EN PRÉSENCE OU ELLE DUMENT APPELÉ DE :

Madame Nadine, Sylvie BRUNATI divorcée PALAYRET

Née le 25 mars 1957 à AUBERVILLIERS (93)

Demeurant 14 rue Cernuschi – 75017 PARIS

Co-licitante

Ayant pour Avocat :

Maître Stéphane BROQUET

Avocat au Barreau de Paris

Demeurant à PARIS (75001), 4 rue Cambon

Palais E 0947

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

La présente vente est poursuivie **EN VERTU** :

D'un arrêt rendu par le Pôle 3 – Chambre 1 de la Cour d'Appel de PARIS le 29 mars 2017, dont le dispositif est ci-après reproduit :

« Confirme le jugement déféré sauf en ce qu'il a rappelé que le notaire
« commis pourra s'adjoindre, si la valeur ou la consistance des biens le
« justifie, un expert choisi d'un commun accord par les parties à leurs
« frais partagés, qui pourra être le service d'expertise de la chambre
« départementale des notaires de Paris, ou, à défaut d'être accepté par
« les parties, qui sera désigné par le juge commis sur simple requête,
« rappelé que dans cette hypothèse, les opérations seront suspendues
« durant le délai de l'expertise, débouté M. Palayret de sa demande de
« licitation du bien indivis, fixé l'indemnité d'occupation du bien indivis à
« 2 464 euros par mois à compter du 11 septembre 2008 jusqu'à la date
« de partage de l'indivision, dit que M. Palayret est débiteur envers
« l'indivision d'une somme de 163 274,48 euros à la date du 10
« septembre 2014, à parfaire au jour du partage au titre du
« remboursement de l'emprunt immobilier, dit que les frais de procédure
« consécutifs au non paiement des charges de copropriété seront mis au
« passif de l'indivision, débouté Mme Brunati de sa demande de partage
« par moitié des taxes d'habitation depuis le jugement de divorce, dit
« que les frais d'entretien de la chaudière et les frais de plomberie sont
« des frais nécessaires à la conservation du bien indivis et seront mis à
« la charge de l'indivision et débouté Mme Brunati de sa demande en
« remboursement des frais d'expertise liés aux dégâts des eaux,

« Statuant à nouveau des chefs infirmés et y ajoutant,

« Dit Mme Brunati redevable à l'égard de l'indivision post-
« communautaire d'une indemnité d'occupation mensuelle de :
« - 2 464 euros du 11 septembre 2008 au 31 août 2011,
« - 492,40 euros du 1^{er} septembre 2011 au 31 décembre 2013,
« - 2 464 euros du 1^{er} janvier 2014 jusqu'au partage,

« Dit que Mme Brunati détient à l'égard de l'indivision post-
« communautaire une créance à hauteur du paiement des frais de
« l'expertise judiciaire, des honoraires d'avocat et des frais d'huissier de
« justice relatifs à la procédure consécutive aux dégâts des eaux qu'elle
« justifiera avoir effectué auprès du notaire liquidateur,

« Dit que Mme Brunati détient à l'égard de l'indivision post-
« communautaire une créance de 163 274,48 euros au titre du
« remboursement des échéances du prêt immobilier,

« Dit que Mme Brunati détient à l'égard de l'indivision post-
« communautaire une créance à concurrence des charges de copropriété
« non récupérables qu'elle justifiera avoir supportées auprès du notaire
« liquidateur,

« Dit que les charges de copropriété non récupérables restées impayées
« doivent figurer au passif de l'indivision post-communautaire,

« Dit que M. Palayret doit supporter la charge de la totalité des frais
« relatifs aux poursuites et procédures engagées par le Crédit Lyonnais
« et le syndicat des copropriétaires à la suite des incidents de
« remboursement du prêt immobilier et de paiement des charges de
« copropriété, et notamment les honoraires d'un montant de 950 euros
« de Maître Cordeau,

« Dit que Mme Brunati détient à l'égard de l'indivision post-
« communautaire une créance à hauteur des sommes qu'elle justifiera
« avoir payées, auprès du notaire liquidateur, au titre des primes
« d'assurance habitation, des taxes foncières de 2011 à 2016 et des
« intérêts de retard sur les taxes d'habitation et taxes foncières,

« Dit que Mme Brunati détient à l'égard de M. Palayret une créance de
« 650 euros au titre de la vente du véhicule commun,

« Déboute Mme Brunati de sa demande de créance relative aux frais
« d'entretien de la chaudière et de la plomberie,

« Ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligence et en
« présence de l'autre partie, ou celle-ci dûment appelée, la vente sur
« licitation devant le tribunal de grande instance de Paris, sur les clauses
« et conditions du cahier des charges déposé au greffe des criées par
« l'avocat qui sera constitué par ladite partie, du bien immobilier indivis
« suivant :

« Un appartement comprenant galerie d'entrée, grand salon, petit salon,
« chambre sur rue, salle à manger, deux chambres sur cour, deux salles
« de bains, WC, cuisine, balcon et WC sur le palier de l'escalier de
« service, correspondant aux lots :

« n° 17 et les 145/1000 des parties communes,
« n° 24 et les 3/1000 des parties communes,
« n° 10 et les 3/1000 des parties communes,
« n° 11 et les 1/1000 des parties communes

« dans une copropriété sise 14 rue Cernuschi à Paris 17^{ème}, cadastrée
« section BS n° 75 pour une contenance de 2 ares 85 centiares, en un
« seul lot, sur la mise à prix de 1.100.000 euros, avec possibilité de
« baisse, en l'absence d'enchères, du quart, du tiers, puis de la moitié,

« Dit que l'avocat poursuivant devra procéder aux formalités de publicité
« préalables à la vente par adjudication à la barre du tribunal par voie
« d'affichage aux emplacements prévus à cet effet, de publication sur un
« site Internet spécialisé et dans deux journaux locaux de son choix,

« Dit que les parties sont libres d'abandonner à tout moment les voies
« judiciaires pour procéder à une vente amiable,

« Rejette toutes autres demandes,

« Dit n'y avoir lieu à application des dispositions des articles 37 de la loi
« du 10 juillet 1991 et 700 du code de procédure civile,

« Ordonne l'emploi des dépens en frais de partage,

« Rappelle que cet emploi exclut l'application des dispositions de l'article
« 699 du code de procédure civile.

« LE GREFFIER

LE PRESIDENT»

Ledit arrêt a été signifié à avocat le 24 avril 2017, et à partie le 2 mai 2017, par exploit de Maître Philippe RICARD, Huissier de justice associé à PARIS 14^e, 31-33 rue Deparcieux.

DÉSIGNATION DES BIENS A VENDRE

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 17^{ème} arrondissement, rue Cernuschi numéro 14, composé d'un immeuble comprenant un corps de bâtiment sur rue avec aile en retour sur cour principale, élevé sur caves, un rez-de-chaussée, 5 étages carrés et un 6^e étage mansardé, avec deux courettes à partir du 1^{er} étage et une terrasse au 6^e étage, d'une contenance cadastrale de deux cent quatre-vingt cinq mètres carrés.

Cadastré section BS n° 75.

LOT NUMÉRO 17

Au deuxième étage, un appartement de cinq pièces principales, comprenant :

- galerie d'entrée, grand salon, petit salon, une chambre sur rue, salle à manger sur cour, deux chambres sur cour, deux salles de bains, WC, cuisine, dégagement, balcon et WC sur le palier de l'escalier de service.

Et les cent quarante cinq / millièmes des parties communes générales

LOT NUMÉRO 24

Au 6^{ème} étage, une chambre de service n° 2.

Et les trois / millièmes des parties communes générales.

LOT NUMÉRO 10

Au sous-sol, une cave après le branchement d'égout.

Et les trois / millièmes des parties communes générales.

LOT NUMÉRO 11

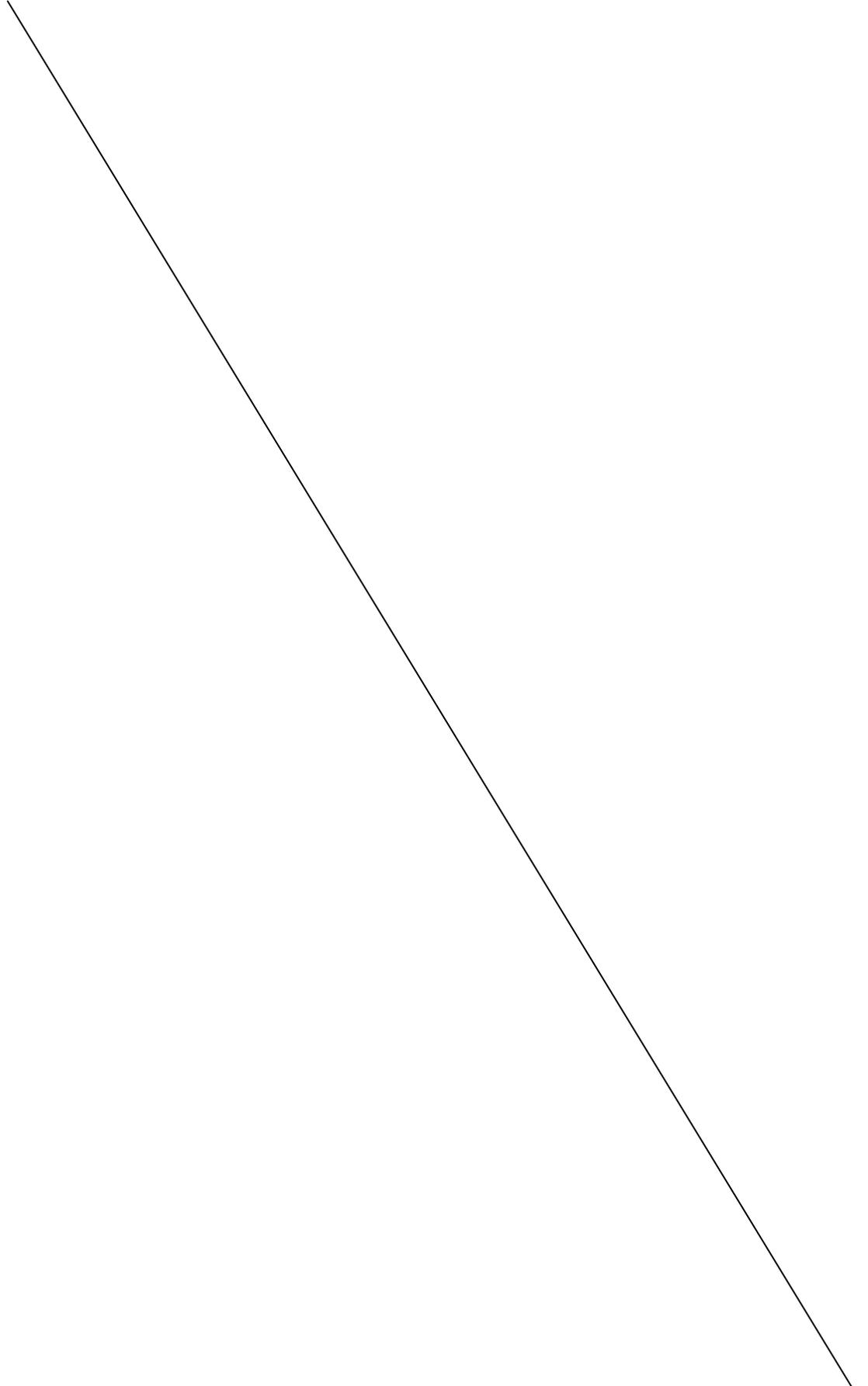
Au sous-sol, une cave en face du local des organes de l'ascenseur.

Et le un / millième des parties communes générales.

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.

Lesdits biens ayant fait l'objet d'un procès-verbal descriptif établi par Maître Marc FARRUCH, huissier de justice à PARIS, le 13 décembre 2017, lequel est ci-après annexé.

Lesdits biens sont imposés au rôle des Contributions Foncières de Paris-Ouest, ainsi qu'il est constaté à la matrice cadastrale ci-après annexée.



ANNEE DE MAJ	2017	DEP	75	COM	117	PARIS 17	ROLE	A	NUMERO COMMUNAL	B23546
PROPRIETAIRES										

PROPREIENDI MCFHMK MME BRUNANT MADONE SYLVIE EP PALAYRET

14 RUE CERNUSCHI 75017 PARIS

PROPREIENDI MCFCK8 M PALAVRET GUY ANDRE

978 BD JEAN BAPTISTE ABEL 83000 TOULON

NE(E)LE 29/03/1957

A 75 AUBERVILLIERS

NE(E)LE 07/07/1950

A 99 TUNIS(IE)

PROPRIETES BATES

AN	SECTION	N° PLAN	C	F	VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																	
								BAT	ENT	INV	PROF	NUMERO	DET	TARIF	CLASSE	NAT	LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COL EXON	NAT AN	AN	FRACTION	% TX	COEF				
12	BS	75	14			RUE CERNUSCHI	1653	A	01	02	01001	11701546	D	F	C	H	AP	3	9 044								P		
						001 LOT 10																							
						001 LOT 11																							
						001 LOT 17																							
12	BS	75	14			RUE CERNUSCHI	1653	A	01	08	02001	11701551	U	F	C	H	PI	6	667									P	
						001 LOT 24																							
REV/IMPOSABLE		9 711 €		COM		R EXO	0 €	9 711 €		GC		R EXO	0 €	DEP		R IMP	9 711 €	0 €		9 711 €		R EXO		0 €	9 711 €		R IMP		9 711 €

PROPRIETES NON BATES

AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																	
						N° PARC PRMI	FP	S	TARIF	GR/SS GR	CLASSE	NAT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COL EXO	NAT AN	AN	FRACTION	% TX	COEF							
CONT		HA A CA		0		REV/IMPOSABLE		0 €		COM		R IMP		0 €		GC		R EXO		0 €		9 711 €		R IMP		9 711 €	

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

ET ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Un état descriptif de division et règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier duquel dépendent les biens et droits présentement vendus, a été établi à la demande de Monsieur BARBEAU, aux termes d'un acte reçu le 2 décembre 1969 par Maître Jean THION DE LA CHAUME et Maître Michel PICHON, Notaires à Paris, publié au 9^e Bureau des Hypothèques de Paris le 4 février 1970, volume 7672 n° 11.

Modificatif au règlement de copropriété à la requête du syndicat des copropriétaires, reçu le 19 janvier 1980 par Maître SONNOIS, notaire à MEAUX, publié le 28 août 1980, volume 3011 n° 9, avec rectificatif du 18 juillet 1980 publié le 28 août 1980, volume 3011 n° 11.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Du chef de Monsieur Guy, André PALAYRET et de Madame Nadine, Sylvie BRUNATI divorcée PALAYRET :

Les biens présentement mis en vente appartiennent à Monsieur Guy, André PALAYRET, né le 7 juillet 1950 à TUNIS (Tunisie) et Madame Nadine, Sylvie BRUNATI, née 25 mars 1957 à AUBERVILLIERS (93), mariés le 12 décembre 1979 à Paris 18^{ème}, et divorcés en vertu d'un jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PARIS rendu le 11 septembre 2008, confirmé par arrêt de la Cour d'appel de PARIS (Pôle 3 – Chambre 2) le 2 septembre 2009, décision définitive.

Monsieur Guy PALAYRET et Madame Nadine BRUNATI divorcée PALAYRET les ont acquis suivant acte reçu le 23 avril 1999, par Maître GIRARD, Notaire à PARIS, de Madame Edith Amélie de BOURY veuve en unique noces de Monsieur Marie Anne Albert Jacques ANGLEYS, née le 2 août 1923 à SAINT PE DE LEREN (64).

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 3.365.000 francs.

Une expédition de cet acte a été publiée au 9^e Bureau des Hypothèques de PARIS, le 18 mai 1999, volume 1999P n° 2898.

Il est précisé que les biens présentement mis en vente sont grevés de deux inscriptions d'hypothèque :

- privilège de prêteur de deniers au profit du CRÉDIT LYONNAIS, en date du 23 avril 1999, avec effet jusqu'au 6 mai 2019,
- inscription d'hypothèque légale de Maître MEUNIER, en date du 29 juillet 2016, avec effet jusqu'au 27 juillet 2026.

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés 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 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal 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 8 – GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 12, 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 vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

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 10 – REITERATION DES ENCHERES

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

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

CHAPITRE III – VENTE

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

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.

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

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties 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 charges et 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 bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

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

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

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

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 PROPRIETE

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

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

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour 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 de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et conditions de vente 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 SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président 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 vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

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

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

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

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

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

1.100.000 € (un million cent mille euros).

Avec possibilité de baisses, en l'absence d'enchères, du quart, puis du tiers, puis de la moitié.