CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées, en l'audience des criées du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE PARIS, siégeant Parvis du Tribunal – 75017 PARIS, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur :

SUR SAISIE IMMOBILIERE EN UN LOT

Sis sur la Commune de PARIS (18ème arrondissement), 75018, 29 Rue Stephenson un appartement de deux pièces principale occupé, dont la désignation complète figure ci-après.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

Syndicat des Copropriétaires du 29 Rue Stephenson à PARIS (18ème arrondissement), représenté par son syndic en exercice le Cabinet SUPERGESTES, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.000,00 €, dont le siège est 20-22 Rue de Laghouat – 75018 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 503 813 990, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat **Maître Anne PONCY d'HERBÈS**, Membre de l'AARPI TALON MEILLET ASSOCIES, Avocat au Barreau de Paris (A.428), demeurant 11 Rue Villaret de Joyeuse – 75017 PARIS, laquelle est constituée et continuera d'occuper pour et sur la présente poursuite valant saisie immobilière et ses suites.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE :

- **Un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal de Grande Instance de Paris en date du 19 juin 2017, signifié par Maître Mickael GEORGET, membre de la SCP EXADEX, Huissier de Justice à Montpellier (34000), 161 Rue Yves Montand, Parc 2000, CS 978003, en date du 3 juillet 2017, aujourd'hui définitif ainsi qu'en atteste le certificat de non-appel délivré par la Cour d'Appel de Paris le 16 octobre 2018.**

- **Un procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 14 mai 2018.**

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a, suivant exploit délivré le 21 mai 2019 par Maître Mickaël GEORGET, membre de la SCP EXADEX, Huissier Justice de Justice à MONTPELLIER (Hérault), 161 Rue Yves Montand, Parc 2000, CS 978003,

FAIT NOTIFIER COMMANDEMENT A :

Madame Nathalie Jacqueline Paule RAFFORT, demeurant Résidence Les Ecureuils, 12 Rue de la Vise – 34540 BALARUC LES BAINS.
Née à BAGNOLS-SUR-CEZE (Gard), le 29 décembre 1959.
Célibataire.
De nationalité française.

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte dans un délai de huit jours, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié.

La somme, sauf mémoire de, SIX MILLE SEPT CENT HUIT EUROS ET DIX HUIT CENTIMES (6.708,18 €), arrêtée au 31 mai 2019, à savoir :

- Montant en principal ..... 3.103,22 €

- Intérêts au taux légal à compter du 27/10/2016..... 571,82 €

Calcul avec les taux légaux des particuliers

Du 27/10/2016 au 31/12/2016 : 66 jours au taux de 4,35 %	24,66 €
Du 01/01/2017 au 30/06/2017 : 181 jours au taux de 4,16 %	64,84 €
Du 01/07/2017 au 03/10/2017 : 95 jours au taux de 3,94 %	32,23 €
Majoration de 5 points à l'expiration du délai de 2 mois après la date où la décision est rendue exécutoire	
Du 04/10/2017 au 31/12/2017 : 89 jours au taux de 8,94 %	68,52 €
Du 01/01/2018 au 30/06/2018 : 181 jours au taux de 8,73 %	136,07 €
Du 01/07/2018 au 31/12/2018 : 184 jours au taux de 8,60 %	136,27 €
Du 01/01/2019 au 31/05/2019 : 151 jours au taux de 8,40 %	109,23 €

- Frais de l'article 10-1 de la Loi du 10 juillet 1965..... 73,20 €

- Intérêts au taux légal à compter du 19/06/2017..... 11,33 €

Calcul avec les taux légaux des particuliers

Du 19/06/2017 au 30/06/2017 : 12 jours au taux de 4,16 %	0,10 €
Du 01/07/2017 au 03/10/2017 : 95 jours au taux de 3,94 %	0,75 €
Majoration de 5 points à l'expiration du délai de 2 mois après la date où la décision est rendue exécutoire	
Du 04/10/2017 au 31/12/2017 : 89 jours au taux de 8,94 %	1,60 €
Du 01/01/2018 au 30/06/2018 : 181 jours au taux de 8,73 %	3,17 €
Du 01/07/2018 au 31/12/2018 : 184 jours au taux de 8,60 %	3,17 €
Du 01/01/2019 au 31/05/2019 : 151 jours au taux de 8,40 %	2,54 €

- Dommages et intérêts..... 500,00 €

- Intérêts au taux légal à compter du 19/06/2017..... 77,41 €

Calcul avec les taux légaux des particuliers

Du 19/06/2017 au 30/06/2017 : 12 jours au taux de 4,16 %	0,68 €
Du 01/07/2017 au 03/10/2017 : 95 jours au taux de 3,94 %	5,13 €
Majoration de 5 points à l'expiration du délai de 2 mois après la date où la décision est rendue exécutoire	
Du 04/10/2017 au 31/12/2017 : 89 jours au taux de 8,94 %	10,90 €
Du 01/01/2018 au 30/06/2018 : 181 jours au taux de 8,73 %	21,65 €
Du 01/07/2018 au 31/12/2018 : 184 jours au taux de 8,60 %	21,68 €
Du 01/01/2019 au 31/05/2019 : 151 jours au taux de 8,40 %	17,38 €

- Article 700 du Code de Procédure Civile (1ère instance) ..... 1.500,00 €

- Intérêts au taux légal à compter du 19/06/2017..... 232,23 €

Calcul avec les taux légaux des particuliers

Du 19/06/2017 au 30/06/2017 : 12 jours au taux de 4,16 %	2,05 €
Du 01/07/2017 au 03/10/2017 : 95 jours au taux de 3,94 %	15,38 €
Majoration de 5 points à l'expiration du délai de 2 mois après la date où la décision est rendue exécutoire	
Du 04/10/2017 au 31/12/2017 : 89 jours au taux de 8,94 %	32,70 €
Du 01/01/2018 au 30/06/2018 : 181 jours au taux de 8,73 %	64,94 €
Du 01/07/2018 au 31/12/2018 : 184 jours au taux de 8,60 %	65,03 €
Du 01/01/2019 au 31/05/2019 : 151 jours au taux de 8,40 %	52,13 €

- Intérêts postérieurs au 31/05/2019..... MEMOIRE

- Dépens ..... 598,97 €

Outre le coût du commandement et tous frais et avances, sous réserve et sans préjudice de tous autres dus notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit serait publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière compétent, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement celui-ci a été **publié au 10ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS le 17 juin 2019, Volume 2019 S, numéro 13.**

Les assignations à comparaitre aux débiteurs et créanciers ont été régulièrement délivrées.

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DONT DEPENDENT LES BIENS SAISIS

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie et ci-après énoncée.

Sur la Commune de PARIS (18ème arrondissement), 75018, dans un ensemble immobilier sis 29 Rue Stephenson et figurant au cadastre sous la **section CG numéro 81**, pour une contenance de 3 ares et 26 centiares.

OBSERVATION :

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Lucien DELAFON, Notaire à PARIS, le 2 mai 1956, dont une copie authentique a été publiée le 29juin 1956, Volume 2437, numéro 31.

Ledit règlement de copropriété a été modifié, savoir :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilbert ETASSE, Notaire à PARIS, le 18 juillet 2003, dont une copie authentique a été publiée le 12 septembre 2003, Volume 2003 P, numéro 5636.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Anne BOUCHETA, Notaire à PARIS, le 16 janvier 2014, dont une copie authentique a été publiée le 10 février 2014, Volume 2014 P, numéro 656.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Faïz AMDJAD, Notaire à PARIS, le 5 septembre 2016, dont une copie authentique a été publiée le 22 septembre 2016, Volume 2016 P, numéro 4561.

DESIGNATION DES BIENS SAISIS

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

LE LOT NUMERO VINGT HUIT (28), de l'état descriptif de division, savoir :
Au premier étage escalier numéro 2, un appartement comprenant deux pièces, une cuisine, un dégagement et des WC.
Et les 24/1.006èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (65), de l'état descriptif de division, savoir :
Une cave portant le numéro 29.
Et les 2/1.006èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du 26 juin 2019, Maître Charles OCHOA, membre de la SCP OCHOA – ASPROMONTE – HARANT, Huissier de Justice à BOBIGNY (93000), 77 Avenue Jean Jaurès, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente ci-après annexé et duquel il résulte qu'ils sont à ce jour constitués, savoir :

- Une entrée,
- Des toilettes,
- Un dégagement comprenant un placard,
- Une salle d'eau,
- Une pièce principale avec placard,
- Une cuisine,
- Une chambre avec placard encastré,
- Une cave.

D'une superficie totale de 41,31 m².

Lesdits biens mis en vente sont occupés selon contrat de de location à usage d'habitation – locaux non meublés en date du 1er décembre 2015 avec prise d'effet le même jour pour une durée de trois ans renouvelables, moyennant un loyer mensuel 700,00 €.
Ledit loyer est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à relocation et au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral.
La provision sur charges est fixée à 100,00 € par mois.

(Cf. copie du bail annexé au procès-verbal descriptif)

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L. 271-4-1 du titre 7 du livre II du Code de la Construction et de l'Habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier de diagnostics techniques établi par le Cabinet AGENDA DIAGNOSTICS, domicilié Le Pégase, 2 Boulevard de la Libération – 93284 SAINT-DENIS CEDEX, en date du 27 juin 2019, comprenant les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité,
- Diagnostic amiante,

- Constat de risque d'exposition au plomb, la construction de l'immeuble dont dépendent les lots objet de la présente saisis étant antérieure à 1949.
  Il ressort en ressort que le bâti n'est pas dégradé et qu'il n'y a pas de risque de saturnisme infantile.
- Etat parasitaire,
- Etat de l'installation intérieure d'électricité,
- Diagnostic de performance énergétique,
- Attestation de surface privative (Carrez)
- Etat des risques et pollutions

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Le certificat d'urbanisme informatif a été délivré par la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de PARIS, le 14 juin 2019 est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

SYNDIC

Le syndic actuel est le Cabinet SUPERGESTES, sis au 20-22 Rue de Laghouat – 75018 PARIS

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Madame Nathalie RAFFORT, en entier et en pleine propriété, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de, savoir :

Monsieur Bruno Jean Marie DOUVRY, alors demeurant au 29 Rue Stephenson – 75018 PARIS.
Né à AMIENS (Somme), le 19 avril 1958.
Célibataire.
De nationalité française.

Suivant acte reçu par Maître Ronan BOURGES, Notaire à PARIS, le 16 avril 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 330.000,00 Francs, soit 50.308,18 € payé comptant et quittancé aux termes dudit acte au moyen d'un prêt de 430.000,00 Francs consenti par la Société Générale et garanti de la manière suivante :

- Par un privilège de prêteurs de deniers sur la somme principale de 330.000,00 Francs ;
- Par une hypothèque conventionnelle sur la somme principale de 100.000,00 Francs ;

Lesdites inscriptions ont été publiés le 14 juin 1999, Volume 1999 V, numéro 1540, avec effet jusqu'au 7 mai 2017.

Ledit acte a été publié au 10ème Bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS le 14 juin 1999, Volume 1999 P, numéro 3794.

Tout amateur éventuel devra en tant que de besoin se reporter audit acte ci-dessus analysé

Telle est l'origine de propriété qui a pu être dressée par l'avocat poursuivant sur la base des documents dont il a pu avoir communication.

Toutes les indications figurant au présent cahier des charges ont été réunies par l'Avocat poursuivant à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer et des notes ou documents en lesquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs ou inexactitudes ou omissions qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire, comme subrogé aux droits des vendeurs, de se procurer lui-même tout titre établissant la propriété des biens mis en vente, ainsi que de vérifier tous autres éléments utiles.

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er - 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, 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 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 2214 du Code Civil 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 de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, 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 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 13, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000,00 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 créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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 de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

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

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

ARTICLE 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 2212 du Code Civil.

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'adjudicataire 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 des 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 14 - 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 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 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 15 - VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

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 des articles 1347 et suivants du Code Civil.

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code Civil, 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 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 COACQUEREURS

Les coacquéreurs 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 du1er 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.

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 rencontre 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 revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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° du code civil.

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER 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 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 R331-1 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 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 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 29 – MISE A PRIX

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

VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €)

Fait et rédigé à PARIS,
Par Maître Anne PONCY D'HERBES
Le 10 juillet 2019