

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

SUR LICITATION

En UN LOT :

à Saint Raphaël (83700)

**Parc Santa-Lucia, 120 allée des Muses
Route du Bord de Mer, Canton de Fréjus
Quartier des Tasses**

UNE PROPRIETE

Elevée d'un rez-de-chaussée sur rez-de-jardin comprenant :

au rez-de-chaussée : un séjour, trois chambres, une cuisine, un dégagement, une salle d'eau, wc

Garage

Terrasse

Jardin

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

- 1. Madame Odile, France, Berthe Guérout épouse Barraud**
Née le 24 septembre 1951 à Paris 7^{ème}
De nationalité française
Demeurant 8 allée des Berges de l'Yvette 78460 Chevreuse

- 2. Monsieur Dominique, Louis, Georges Guérout**
Né le 23 décembre 1942 à Paris 15^{ème}
De nationalité française
Demeurant 17 avenue Marcel Proust 75016 Paris

- 3. Monsieur Yves, Louis, Edouard Guérout**
Né le 19 mai 1941 à Paris 15^{ème}
De nationalité française
Demeurant 20 allée des Micocouliers Lotissement Lou Pébré d'Aï
13420 Gemenos.

Ayant pour Avocat constitué :

JCD Avocats

Société d'avocats au Barreau de Paris
Comparant par Maître Julie Couturier
81, rue de Monceau – 75008 Paris
Tél : +33 (0) 1 56 59 29 59
Fax : +33 (0) 1 56 59 29 39
Toque : C 880
E-mail : jcouturier@jcd-avocats.com

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

EN PRESENCE DE :

1. Madame Noëlle, Suzanne, Denise Guérout épouse Bernard du Haut Cilly

Née le 10 janvier 1939 à Saint Raphaël (Var)

De nationalité française, veuve de Monsieur Alain Bernard du Haut Cilly

Demeurant 16 rue de l'Assomption 75016 Paris

2. Monsieur Didier, Louis Guérout

Né le 24 août 1944 à Paris 15^{ème}

De nationalité française, retraité

Demeurant 84 rue Boileau 75016 Paris

3. Monsieur Francis, Louis, Marie Guérout

Né le 14 août 1949 à Saint Raphaël (Var)

De nationalité française, retraité

Demeurant 79 Quai André Citroën 75015 Paris

EN EXECUTION :

D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu le 14 septembre 2016 par la 2^{ème} chambre, 1^{ère} section du tribunal de grande instance de Paris qui :

« Ordonne l'ouverture des opérations de comptes liquidation et partage de la succession de Louis Gueroult et de France Rivalleau ;

Désigne, pour y procéder, le Président de la Chambre Interdépartementale des notaires de Paris, avec faculté de déléguer tout membre de sa chambre à cet effet ;

Commets tout juge de la 2^{ème} chambre (1^{ère} section) pour surveiller ces opérations ;

Dit que les parties devront communiquer au greffe du tribunal (2^{ème} chambre) le nom du notaire commis par la chambre des notaires ;

Rappelle que les parties devront remettre au notaire commis toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission ;

Rappelle que le notaire commis devra dresser un projet d'état liquidatif dans un délai d'un an à compter de sa désignation ;

Rappelle qu'à défaut pour les parties des signer cet état liquidatif, le notaire devra transmettre au greffe de la 2^{ème} chambre (1^{ère} section) un procès-verbal de dires et son projet de partage ;

Préalablement à ces opérations et pour y parvenir ;

Dit qu'il sera procédé, à la barre du tribunal de grande instance de Paris, sur un cahier des charges déposé par un avocat au Barreau de Paris, à la vente sur licitation partage, en un seul lot, des biens et droits immobiliers sis à :

Saint Raphaël (Var) 120 allée des Muses, Canton de Fréjus, quartier des Tasses, Parc Santa Lucia et Route du Bord de Mer, comprenant une petite villa et jardin d'agrément.

Ledit bien composé de quatre parcelles cadastrés savoir :

- ↪ section AW n° 919 Santa Lucia pour 5 ares 69 centiares ;*
- ↪ section AW n° 920 Allée des Muses pour 5 ares 1 centiare ;*
- ↪ section AW n° 918 Santa Lucia pour 4 ares 41 centiares ;*
- ↪ section AW n° 921 Santa Lucia pour 5 ares 94 centiares ;*

Lesdites parcelles formant les lots n° 52 et 54 et 53 et 55 du lotissement « Santa Lucia » et sur la mise à prix de 1.000.000 € ;

Dit qu'à défaut d'enchères, la mise à prix sera réduite, du quart, puis du tiers ;

Dit que le prix sera réparti entre les coïndivisaires dans le cadre des opérations de comptes, liquidation partage auxquelles il convient de renvoyer les parties ;

Rappelle que les parties conservent la faculté d'abandonner les voies judiciaires et de poursuivre le partage à l'amiable, dès lors que les conditions pour un partage de cette nature sont réunies.

...

Fait et jugé à Paris le 14 septembre 2016

*La Greffier
Mme Fertin*

*Le Président
Mr. Salomon »*

Ledit jugement est définitif ainsi qu'il ressort des actes d'acquiescement signés par les héritiers :

- Madame Odile, France, Berthe Guérout, épouse retraitée de Monsieur Michel Georges Barraud, le 5 décembre 2016 ;
- Monsieur Dominique, Louis, Georges Guérout, le 10 décembre 2016 ;
- Monsieur Yves, Louis, Edouard Guérout, le 11 avril 2017 ;
- Monsieur Francis, Louis, Marie Guérout, le 30 mai 2017 ;
- Madame Noëlle, Suzanne, Denise Guérout veuve de Monsieur Bernard du Haut Cilly ;
- Monsieur Didier, Louis Guérout, le 5 octobre 2017.

DESIGNATION de l'immeuble telle qu'elle résulte de l'attestation après décès de Monsieur Louis, Marie, Joseph Guérault établie le 4 avril 2012 :

Sur la commune de **Saint Raphaël (83700), Route du Bord de Mer, Canton de Fréjus, Quartiers des Tasses, Santa Lucia**

Deux parcelles de terrain cadastrées :

- ↳ section AW n° 918 lieudit « Santa Lucia » pour 4 ares 41 centiares ;
- ↳ section AW n° 921 lieudit « Santa Lucia » pour 5 ares 94 centiares.

Total surface : 10 ares 35 centiares.

Lesdits biens immobiliers formant les lots numéros 53 et 55 du lotissement dénommé « Santa Lucia » suivant cahier des charges reçu par Maîtres Guillemain et Silvy, notaires à Saint Raphaël, en date du 11 janvier 1923, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Draguignan le 28 mars 1923 volume 1145, numéro 64.

DESIGNATION de l'immeuble telle qu'elle résulte de l'attestation après décès de Madame France, Jacqueline, Noëlle Rivalleau établie le 4 avril 2012 :

Sur la commune de **Saint Raphaël (83700), 120 Allée des Muses, Canton de Fréjus, Quartier des Tasses, Parc Sant Lucia**

Une petite villa élevée sur sous-sol, garage, et chambre de domestique, d'un rez-de-chaussée composé de quatre pièces, salle de bains et cuisine, toiture formant terrasse. Jardin d'agrément

- ↳ section AW n° 919 lieudit « Santa Lucia » pour 5 ares 69 centiares ;
- ↳ section AW n° 920 lieudit « 120 allée des Muses » pour 5 ares 1 centiare.

Total surface : 10 ares 70 centiares.

Lesdits biens immobiliers formant les lots numéros 52 et 54 du lotissement dénommé « Santa Lucia » suivant cahier des charges reçu par Maîtres Guillemain et Silvy, notaires à Saint Raphaël, en date du 11 janvier 1923, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Draguignan le 28 mars 1923 volume 1145, numéro 64.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE :

Une propriété élevée d'un rez-de-chaussée sur rez-de jardin composé au rez-de-chaussée :

- ↪ d'un séjour ;
- ↪ trois chambres ;
- ↪ d'une cuisine ;
- ↪ d'un dégagement ;
- ↪ d'une salle d'eau ;
- ↪ de wc ;

Garage

Jardin

Terrasse

Observation étant ici faite que :

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal de descriptif des lieux dressé le 17 juin 2019 par la SCP Actazur, Edouard Berge, William Ramoino, Nathan Wiss, huissiers de justice associés, 27 avenue Carnot, Résidences Giordanengo, Entrée A – 83300 Draguignan, annexé au présent cahier des conditions de vente.

Lesdits biens sont inoccupés, à l'abandon.

La maison est ancienne et vétuste datant d'avant 1948.

Elle présente d'importantes dégradations dues à un squat (baie vitrée cassée).

Le bâtiment présente également d'importants désordres : infiltrations, effondrement du plafond des wc et le plancher de la chambre n° 2 est percé et affaissé.

A l'extérieur, les désordres sont également importants : fissures, linteaux dégradés.

Le rez-de-jardin a été condamné par des fils de fer barbelés, l'accès dans les pièces à vivre est impossible.

Le garage n'a pu être mesuré.

Depuis le terrain le bâtiment bénéficie d'une vue sur mer.

Un accès à la mer depuis le terrain est également présent.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à :

1. Madame Odile, France, Berthe Guérout

Née le 24 septembre 1951 à Paris 7^{ème}

De nationalité française

Epouse de Monsieur Michel, Georges Barraud

Mariés tous deux en premières noces le 31 mai 1975 à la mairie de Samoreau (Seine et Marne).

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Robillard, notaire à Montreuil, le 30 mai 1975, lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Demeurant 8 allée des Berges de l'Yvette 78460 Chevreuse.

Pour 1/6ème

2. Monsieur Dominique, Louis, Georges Guérout

Né le 23 décembre 1942 à Paris 15^{ème}

De nationalité française

Epoux de Madame Brigitte, Françoise, Suzanne Vivien.

Mariés tous deux en premières noces le 1^{er} juillet 1970 à la mairie de Paris 8^{ème}.

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Jourdain, notaire à Paris, le 22 juin 1970, lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Demeurant 17 avenue Marcel Proust 75016 Paris.

Pour 1/6ème

3. Monsieur Yves, Louis, Edouard Guérout

Né le 19 mai 1941 à Paris 15^{ème}

De nationalité française

Epoux de Madame Martine Marcelle Louis Lebrun

Mariés tous deux en premières noces le 17 décembre 1968 à la mairie de Paris 8^{ème}.

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Demeurant 20 allée des Micocouliers Lotissement Lou Pébré d'Ar
13420 Gemenos.

Pour 1/6ème

4 Madame Noëlle, Suzanne, Denise Guérout épouse Bernard du Haut Cilly

Née le 10 janvier 1939 à Saint Raphaël (Var)

De nationalité française

Veuve de Monsieur Alain Bernard du Haut Cilly

Demeurant 16 rue de l'Assomption 75016 Paris

Pour 1/6ème

5 Monsieur Didier, Louis Guérout

Né le 24 août 1944 à Paris 15^{ème}

De nationalité française, retraité

Epoux de Madame Christine, Jeanne, Louise, Henriette Mirabel

Mariés tous deux en premières noces le 28 juin 1967 à la mairie de Paris 16^{ème}.

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître Jean-Hubert Robillard, notaire à Montreuil, le 23 juin 1967, lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Demeurant 84 rue Boileau 75016 Paris

Pour 1/6ème

6 Monsieur Francis, Louis, Marie Guérout

Né le 14 août 1949 à Saint Raphaël (Var)

De nationalité française, retraité

Epoux de Madame Farida Hannouche

Mariés tous deux en premières noces le 8 septembre 1979 à la mairie de Vulaines sur Seine (Seine et Marne).

Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, lequel régime n'a pas été modifié depuis.

Demeurant 79 Quai André Citroën 75015 Paris.

Pour 1/6ème

Pour les avoir acquis :

- ↪ 1°) Suivant attestation établie le 4 avril 2012 par Maître Julien Le Barbé, notaire associé de la SCP « Courtier Bergeaud Vielpeau Le Barré, notaires associés » à Meaux (77) publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Draguignan le 25 avril 2012 volume 2012 P n° 5687.

Après décès de Monsieur Louis, Marie, Joseph Guérout (père des héritiers), né le 29 novembre 1914 à Rochefort (Charente Maritime), décédé le 11 novembre 2010.

Epoux de Madame France, Jacqueline, Noëlle Rivalleau, née le 25 décembre 1914 à Moncontour (Vienne), mariés tous deux en premières noces le 22 juillet 1937 à la mairie de Paris 6^{ème}, soumis au régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu le 17 juillet 1937 par Maître Maurice Naret, notaire à Paris, lequel régime n'a pas été modifié depuis. Aux termes d'un acte reçu le 23 juin 1967 par Maître Jean-Hubert Robillard, notaire à Montreuil, Monsieur et Madame Louis Guérout ont déclaré soumettre leur régime matrimonial aux dispositions nouvelles qui règlent désormais le régime de la séparation de biens tel que cela figure aux articles 1536 et 1541 du code civil. Aux termes d'un acte reçu le 24 février 1990 par Maître Triniol, notaire à Hericy (Seine et Marne) Monsieur et Madame Louis Guérout ont changé de régime matrimonial pour adopter le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution au survivant.

Ledit changement de régime n'a pas été homologué depuis.

Les biens étant évalués à 600.000 €.

- ↪ 2°) Suivant attestation établie le 4 avril 2012 par Maître Julien Le Barbé, notaire associé de la SCP « Courtier Bergeaud Vielpeau Le Barré, notaires associés » à Meaux (77) publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Draguignan le 25 avril 2012 volume 2012 P n° 5689 ;

Après décès de Madame France Jacqueline Noëlle Rivalleau (mère des héritiers), née le 25 décembre à Moncontour (Vienne), décédée le 28 décembre 2010, veuve en premières noces de Monsieur Louis Marie Joseph Guérout, non remariée, mariés tous deux en premières noces le 22 juillet 1937 à la mairie de Paris 6^{ème}.

Les biens étant évalués à 700.000 €.

Origine antérieure des biens cadastrés section AW n° 918 et section AW 921 :

Les biens cadastrés **section AW n° 918 et section AW n° 921** (formant les lots n° 53 et 55 du lotissement dénommé « Santa Lucia », suivant cahier des charges reçu par Maîtres Guillemain et Silvy le 11 janvier 1923 publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Draguignan le 28 mars 1923 volume 1145 n° 64) appartenait à Monsieur Louis, Marie, Joseph Guérault (père des héritiers), né le 29 novembre 1914 à Rochefort (Charente Maritime),

Pour les avoir acquis :

S'agissant du bien cadastré section **AW n° 918** suivant acte de **vente** reçu le 31 décembre 1959 par Maître André Boyer, notaire à Saint Raphaël, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité de Draguignan le 28 mars 1960 volume 691 n° 11 moyennant le prix de 1.000.000 Francs (152.449,02 €), **par** Monsieur Frank Matthys, né le 5 juin 1913 à Chicago (Etats-Unis) et Madame Julietta Virginia Forest, née le 10 mai 1915 à Gand (Belgique), mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 24 décembre 1938 à la mairie de Gand (Belgique).

S'agissant du bien cadastré section **AW n° 921** suivant acte de **vente** reçu le 15 mars 1948 par Maître Charles Rastoin, notaire à Nice, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité de Draguignan le 5 avril 1948 volume 2181 n° 75 moyennant le prix de 200.000 Francs (30.489,80 €), **par** Mademoiselle Etienne Louise Verges, née le 19 décembre 1924 à Auch (Gers), à Monsieur Jean Louis Verges né le 25 août 1883 à Thouars (Lot et Garonne), à Madame Marie Anne Elise Coulanges son épouse, née le 4 novembre 1894, et à Mademoiselle Luce Verges, née le 5 avril 1932, suivi d'un acte de **ratification** de l'acquisition reçu par Maître Charles Rastoin, notaire à Nice, le 1^{er} décembre 1954 publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Draguignan le 11 décembre 1954 volume 125 n° 83.



Origine antérieure des biens cadastrés section AW 919 et section AW n° 920 :

Les biens cadastrés **section AW n° 919 et section AW n° 920** (formant le les lots n° 52 et 545 du lotissement dénommé « Santa Lucia » suivant cahier des charges reçu par Maîtres Guillemain et Silvy le 11 janvier 1923 publié au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de Draguignan le 28 mars 1923 volume 1145 n° 64) appartenait à Madame France Jacqueline Noëlle Rivalleau (mère des héritiers), née le 25 décembre à Moncontour (Vienne).

Pour les avoir acquis :

S'agissant du bien cadastré section **AW n° 919** suivant acte de **vente** reçu les 20 et 29 novembre 1950 par Maître Jean-Hubert Robillard, notaire à Montreuil, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité de Draguignan le 9 janvier 1951 volume 2322 n° 51 moyennant le prix de 220.000 Francs (33.538,82 €), **par** la Société du Parc Sant Lucia, au capital de 1.500.000 Francs, ayant son siège à Paris 9^{ème} 3, rue Saint-Georges.

S'agissant du bien cadastré section **AW n° 920** suivant acte de **vente** reçu le 23 juin 1947 par Maître Jean-Hubert Robillard, notaire à Montreuil, publié au 1^{er} bureau du service de la publicité de Draguignan le 5 juillet 1947 volume 2147 n° 10 moyennant le prix de 800.000 Francs (121.959,33 €) par Monsieur Eugène Barry né le 5 juillet 1867 à Paris 3^{ème} et à Madame Marthe Adolphine Cadol née le 28 décembre 1873 à Asnières (Hauts de Seine) suivi d'un acte de **ratification** de l'acquisition reçu par par ledit notaire le 31 janvier 1949 et publié audit bureau le 14 mars 1949 volume 2231 n° 69.

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.



Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Modifiée lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – État de l'immeuble

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

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

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

Article 3 – Baux et locations

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

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

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

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

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

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

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

Article 5 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

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

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

Article 6 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 7 – Réception des enchères

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

Article 9 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente.

Elle ne peut être rétractée.

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

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

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

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

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

Article 10 – Réitération des enchères

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 11 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

Article 12 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

Article 13 – Versement du prix de vente

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

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

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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

Article 14 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

Article 15 – Droits de mutation

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

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

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

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

Article 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

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

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

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

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

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

Article 19 – Entrée en jouissance

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

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

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 21 – Titres de propriété

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

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

Article 22 – Purge des inscriptions

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

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

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

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

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

Article 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

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

Article 27 – Clause de substitution

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



Mise à prix :

➤ **1.000.000 € (UN MILLION D'EUROS)**

A défaut d'enchères, la mise à prix sera réduite, du quart, puis du tiers.

Fait à Paris, le 6/02/2020

JCD Avocats

Société d'avocats au Barreau de Paris

Comparant par Maître Julie Couturier

81, rue de Monceau – 75008 Paris

Tél : +33 (0) 1 56 59 29 59

Fax : +33 (0) 1 56 59 29 39

Toque : C 880

E-mail : jcouturier@jcd-avocats.com