TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS

Greffe du juge de l'exécution
service des saisies immobilières

RG N° : 20/00171 - N° Portalis
352J-W-B7E-CSQC7

audience d'orientation du 24 Septembre 2020

ACTE DE DÉPÔT DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Le 04 Août 2020,

Au greffe du juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris, au service des saisies immobilières,

Devant nous, greffier,

A comparu, la SELEURL RESCUE, Maître Serge PELLETIER, représentant **le Syndicat Des Copropriétaires sis 76 rue de Lévis PARIS 17e représenté par son Syndic le Cabinet André GRIFFATON**, lequel a déposé :

- le cahier des conditions de vente comportant l'état descriptif de l'immeuble et les modalités de la vente du ou des immeubles situés sur la commune de PARIS (17ème), sis 76 Rue de Lévis, le lot n° 28 de l'E.D.D.,

- **une copie de l'assignation** délivrée le 30 Juillet 2020 à **Ariane Juliette Sophie DEROBE divorcée SERIEYX**, **Antonin Pierre Adrien SERIEYX** (débiteur saisi),

- **un état hypothécaire certifié** à la date de publication du commandement de payer valant saisie,

conformément à l'article R322-10 du code des procédures civiles d'exécution énoncé ci-dessous.

De ce dépôt, nous avons dressé le présent acte qui a été signé par le greffier du juge de l'exécution.

Fait à Paris, le 05 Août 2020

P/Le greffier
SIGNATURE

article R322-10 du code des procédures civiles d'exécution
(...) le cahier des conditions de vente contient, à peine de nullité :
1° l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées ;
2° le décompte des sommes dues au créancier poursuivant en principal, frais et intérêts échus ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires ;
3° l'énonciation du commandement de payer valant saisie avec la mention de sa publication et des autres actes et jugements intervenus postérieurement ;
4° la désignation de l'immeuble saisi, l'origine de propriété, les servitudes grevant l'immeuble, les baux consentis sur celui-ci et le procès-verbal de description ;
5° les conditions de la vente judiciaire et la mise à prix fixée par le créancier poursuivant ;
6° la désignation d'un séquestre des fonds provenant de la vente ou de la caisse des dépôts et consignations.

ORDRE DES AVOCATS
Visé par délégation

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de Paris, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN un lot dans un immeuble sis à Paris (75017) – 76 rue de Levis

- au 2ème étage à droite, un logement composé de deux pièces, cuisine, avec droit aux water-closets communs,

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

- **Le Syndicat des copropriétaires sis 76 rue de Lévis – 75017 Paris**, agissant poursuites et diligences de son Syndic, le cabinet André Griffaton, société anonyme à directoire au capital de 76.250 €, ayant son siège social à Paris (75007) - 284 boulevard Saint-Germain, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 632 008 918, pris en la personne de son Directeur Général, domicilié audit siège en cette qualité.

Assisté par :

Maître Serge Pelletier
Avocat associé de Rescue, Société d'avocats
17, rue Dumont d'Urville - 75116 Paris
Tél : 01 73 79 58 89 – Fax : 01 73 79 58 85
@ : spelletier@rescue.law
Toque L0094

Dont la constitution a été faite et qui occupe pour lui sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

FACE ANNULEE

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

- de la grosse dûment exécutoire :

  - d'un jugement définitif ([1]) rendu le 19 décembre 2017 par le Tribunal d'instance de Paris 17ème, signifié le 5 janvier 2018, par lequel le Tribunal a :

    - condamné solidairement Madame Ariane Juliette Sophie DEROBE et Monsieur Antonin Pierre Adrien SERIEYX à payer au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 76 rue de Lévis – 75017 Paris - la somme **6.599,85 €** au titre des charges de copropriété impayées suivant décompte arrêté au 1er octobre 2017, avec intérêts au taux légal à compter du 18 janvier 2017, sur la somme de 5.392,11 € et de la présente décision pour le surplus, et avec capitalisation des intérêts ;

    - condamné Madame Ariane Juliette Sophie DEROBE et Monsieur Antonin Pierre Adrien SERIEYX à payer *in solidum* au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 76 rue de Lévis – 75017 Paris - la somme de **600 €** au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

    - condamné Madame Ariane Juliette Sophie DEROBE et Monsieur Antonin Pierre Adrien SERIEYX à payer *in solidum* au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 76 rue de Lévis – 75017 Paris - les dépens de l'instance.

([1]) Par déclaration d'appel du 29 janvier 2018, Madame Ariane Juliette Sophie DEROBE a interjeté appel du jugement du 19 décembre 2017, appel qu'elle a dirigé exclusivement à l'encontre du Cabinet André GRIFFATON en sa qualité de Syndic du Syndicat des copropriétaires. Par Ordonnance du 30 mai 2018, laquelle n'a pas fait l'objet d'un déféré, le Conseiller de la mise en état de la Cour d'appel de Paris a déclaré l'appel irrecevable.

- du Procès-verbal d'assemblée générale du Syndicat des copropriétaires du 76 rue de Levis – 75017 Paris - du 26 juin 2019 ayant donné pouvoir à son Syndic, le Cabinet André GRIFFATON pour poursuivre la saisie immobilière du bien tel que désigné dans le présent cahier des conditions de vente et fixé la mise à prix à 100.000 €.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant un acte de l'étude ABCJustice, Huissiers de justice associés à Paris, fait signifier un commandement valant saisie immobilière :

- en date du 13 mai 2020 à **Madame Ariane Juliette Sophie DEROBE**, née le 16 juillet 1969 à Paris (12ème), de nationalité française, divorcée de Monsieur Bertrand Alain Georges SERIEYX suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Paris le 5 novembre 2007, et non remariée, demeurant sis 76 rue de Lévis – 75017 Paris ;

- en date du 19 mai 2020 à **Monsieur Antonin Pierre Adrien SERIEYX**, né le 19 octobre 2001 à Paris (13ème), de nationalité française, célibataire, demeurant 57 rue de l'Aqueduc – 75010 Paris.

SP

FACE ANNULEE

D'avoir dans un délai de 8 jours à payer au requérant à l'acte, 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 de :

- en Principal	6.599,85 €
- Intérêts légaux :	1.436,47 €
- Article 700 du Code de procédure civile	600 €
- Frais y compris le présent acte :	
Frais de signification des assignations	320,49 €
Frais de signification de la décision	89,27 €
Frais d'exécution du jugement	294,05 €
Frais de signification du commandement de payer	278,46 €
TOTAL	**9.618,59 €**

due en vertu de la grosse dûment exécutoire de la décision sus évoquée.

Sous réserves 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 de huit jours, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du service de la publicité foncière de **Paris** pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les parties saisies n'ayant pas satisfait au commandement, celui-ci a été publié au 9ème bureau du service de la publicité foncière de **Paris** sous le numéro :

- **2020 S 9** concernant l'acte délivré à Monsieur Antonin Pierre Adrien SERIEYX ; et
- **2020 S 10** concernant l'acte délivré à Madame Ariane Juliette Sophie DEROBE.

L'assignation à comparaitre aux débiteurs a été délivrée pour l'audience d'orientation du **Jeudi 24 septembre 2020 à 10h00** devant le Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris – services des saisies immobilières dudit Tribunal – suivant exploit de la SCP ABCJustice, Huissiers de justice associés à Paris en date du jeudi 30 juillet 2020.

SP

FACE ANNULEE

DESIGNATION

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

Dans un ensemble immobilier sis 76 rue de Lévis – 75017 Paris – cadastré section CH 55 pour une contenance de 00 ha 02 à 66 ca :

à savoir :

Lot 28 : au 2ème étage à droite, un logement composé de deux pièces, cuisine, avec droit aux water-closets communs,

avec les 35/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Précision étant ici faite qu'il résulte de l'acte de vente entre Madame Yvonne ROY et Madame Geneviève de FERRON, épouse de l'ESTAN du RUSQUEC du 17 février 1987, ce qui suit ci-après littéralement rapporté : *« Observation étant ici faite que par suite de travaux d'aménagement, la désignation est la suivante : entrée, living, cuisine, salle-de-bains avec water-closet »*,

Étant précisé, s'agissant d'un immeuble soumis au régime de la copropriété institué par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont été établis aux termes d'un acte reçu par reçu par Maître JOURDAIN, Notaire à Paris, le 25 janvier 1957 dont une copie authentique a été publiée au 3ème bureau des hypothèques de Seine, le 22 mars 1957 volume 2845 numéro 12 ;

Modifié aux termes :

- d'un acte reçu par Maître COLLORAFI, Notaire à Paris, le 11 janvier 1990, et publié au 3ème bureau des hypothèques de Seine le 12 juin 1990 volume 1990 P numéro 3162 ; et

- d'un acte reçu par Maître SCHWARTZ, Notaire à Montigny Le Bretonneux, le 12 mars 2020, et publié au 9ème bureau du service de publicité foncière de Paris le 24 mars 2020 volume 2020P1411.

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.

SP

FACE ANNULEE

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte de vente établi en date du 16 décembre 2011 par Me Patrick MONTAGNE, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « *NENERT et associés, notaires à Paris* », dont le siège est sis 38 avenue Hoche – 75008 Paris ;

En la personne de Madame Ariane Juliette Sophie DEROBE et Monsieur Antonin Pierre Adrien SERIEYX, parties saisies,

Acquéreurs indivis à concurrence respectivement de 70% et 30% en pleine propriété étant précisé que, lors de la signature de l'acte de vente, Monsieur Antonin Pierre Adrien SERIEYX, alors mineur, était représenté par Madame Ariane Juliette Sophie DEROBE et Monsieur Bertrand Alain SERIEYX, ses père et mère et administrateurs légaux purs et simples.

Les biens, objets de la présente vente, appartiennent en indivision à Madame Ariane Juliette Sophie DEROBE et Monsieur Antonin Pierre Adrien SERIEYX, propriétaires indivis à concurrence respectivement de 70% et 30% en pleine propriété, pour les avoir acquis, suite :

à la vente de :

- Monsieur Enrique José CASTRO GARCIA, né le 19 mars 1960 à Burgos (Espagne) ; ingénieur chimiste, de nationalité espagnole ;
- Madame Maria Teresa PALACIN BLANCO, née le 17 octobre 1959 à Los Balbases – Burgos (Espagne), de nationalité espagnole ;

  demeurant ensemble sis 33 place Georges Pompidou – 92300 Levallois-Perret. Mariés sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à Burgos (Espagne) le 11 octobre 1986.

Selon acte de vente établi en date du 16 décembre 2011 par Me Patrick MONTAGNE, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « *NENERT et associés, notaires à Paris* », dont le siège est sis 38 avenue Hoche – 75008 Paris, publié le 3 janvier 2012 volume 2012 P numéro 00025 au 9ème bureau de la conservation des hypothèques de Paris,

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

SP

FACE ANNULEE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1er : 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.

FACE ANNULEE

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

SP

FACE ANNULEE

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros. La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée. La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant. En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère. L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères. Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

FACE ANNULEE

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

SP

FACE ANNULEE

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

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

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

ARTICLE 14 – VENTE 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, 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.

SP

FACE ANNULEE

ARTICLE 15 – 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

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

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

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

FACE ANNULEE

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

SP

FACE ANNULEE

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

SP

PAGE ANNULEE

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.

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

PAGE ANNULÉE

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

FACE ANNULEE

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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 fixé par le poursuivant soit :

- 100.000 (cent mille) €, fixée par le poursuivant, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

Fait à Paris

Le 2 juillet 2020

Me Serge PELLETIER

Avocat poursuivant