Aff. : Société Générale Bénin / **(biens à Paris 14ème)**
N/Réf : 1900083 PBR / AAJ

# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées du **tribunal judiciaire de Paris, sis 1 Parvis du Tribunal de Paris - 75017 Paris** au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

ferrari © publicité

## EN UN LOT

## Paris 14ème
## 148 rue d'Alésia
## 8-10 et 20-22 avenue de Villemain
## place du Lieutenant Stéphane Piobetta

Au 5ème étage du bâtiment F, porte F 51
dans le lot de volume n° 6

## UN APPARTEMENT

comprenant

une entrée, une cuisine, un salon, un dégagement, deux chambres, wc, une salle de bains

## UNE CAVE

## UNE PLACE DE PARKING



PBR

**Aux requêtes, poursuites et diligences de :**

**La Société Générale Bénin**, société anonyme au capital de 37.000.000.000 de Francs CFA, dont le siège social est à Cotonou, lot 4153 lieudit avenue Clozel – 01 B.P 585 et immatriculé au Registre du commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le numéro RB / COT/07 B 2058, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

Ayant pour Avocat constitué :

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

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

**En présence de** :

**Monsieur** , né le à , demeurant et domicilié .

De nationalité béninoise.

ferrari © publicité

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

La présente vente est poursuivie en vertu :

- d'un acte notarié reçu les 22 novembre et 10 décembre 2012, par Maître Véronique Akankossi Deguenon, notaire de la société civile professionnelle « Maître Véronique Akankossi Deguenon », Carré n°151 avenue Van Vollen Hoven 01 B.P. 3486 Cotonou (Bénin), contenant engagement de caution de Monsieur , en présence de Madame épouse (pour la Société Générale Bénin), Monsieur , au profit de la Société Générale Bénin ;

- d'un acte notarié reçu les 18 et 26 décembre 2013, par Maître Véronique Akankossi Deguenon, notaire de la société civile professionnelle « Maître Véronique Akankossi Deguenon », Carré n°151 avenue Van Vollen Hoven 01 B.P. 3486 Cotonou (Bénin), contenant engagement de caution de Monsieur , en présence de Madame épouse (pour la Société Générale Bénin), Monsieur , au profit de la Société Générale Bénin ;

- d'un acte notarié reçu le 8 mars 2016, par Maître Moïse J. Atchade, notaire de l'étude de Maître Moïse J. Atchade, Carré 424 Vons Pharmacie Adechina, Cotonou (Bénin), contenant engagement de caution de Monsieur , en présence de Monsieur (pour la Société Générale Bénin), Monsieur , au profit de la Société Générale Bénin ;

➢ auxquels force exécutoire a été conférée par un jugement réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 27 janvier 2021 par le tribunal judiciaire de Paris, signifié le 11 février 2021, définitif ainsi qu'en atteste un certificat de non appel délivré le 18 mai 2021 par le greffe de la cour d'appel de Paris.

**La Société Générale Bénin,** a fait délivrer, le 13 mai 2022 à **Monsieur** , né le à , demeurant et domicilié , de nationalité béninoise,

**un commandement de payer valant saisie immobilière,**

D'avoir à payer à **la Société Générale Bénin**, société anonyme au capital de 37.000.000.000 de Francs CFA, dont le siège social est à Cotonou, lot 4153 lieudit avenue Clozel – 01 B.P 585 et immatriculé au Registre du commerce et du crédit mobilier de Cotonou sous le numéro RB / COT/07 B 2058, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité, sous réserve des intérêts de retard et des frais jusqu'au paiement définitif, la somme de :

**Principal** : 2.279.512.264 Frs CFA
Soit contrevaleur en euros de : **3.500.169,03 €**
au cours Frs CFA / EUR de 1 Frs CFA = 0,0015 €
le 6 avril 2022

Frais : pour mémoire

**Total provisoirement arrêté à la date du 6 avril 2022**
**sauf mémoire** : 2.279.512.264 Frs CFA
Soit contrevaleur en euros de : **3.500.169,03 €**
au cours Frs CFA / EUR de 1 Fr CFA = 0,0015 €

Plus le coût des présentes, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais le tout en deniers ou quittances valables.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit serait publié sur les registres du 2ème bureau du service de la publicité foncière de **Paris** pour valoir à l'égard des tiers, 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.

Le débiteur n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 2ème bureau du service de la publicité foncière de Paris, **le 11 juillet 2022 volume 2022 S n° 93**.

ferrari © publicité



pgn

L'assignation à comparaitre à l'audience d'orientation a été délivrée en date du **6 septembre 2022** au débiteur, par exploit de la SCP Emery Luciani & Associés, huissiers de justice associés, 11 rue de Milan 75009 Paris pour l'audience d'orientation du :

**24 novembre 2022 à 10 h 00**

du juge de l'exécution du **tribunal judiciaire de Paris**
**sis 1 Parvis du Tribunal de Paris - 75017 Paris**

ferrari© publicité

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et du titre de propriété.

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE telle qu'elle résulte du titre de propriété :**

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Le Jardin d'Alise II » constituant **le lot de volume n° 6** de cet ensemble sis à **Paris 14ème, 148 rue d'Alésia, 8-10 et 20-22 avenue de Villemain et place du Lieutenant Stéphane Piobetta**, cadastrés section CQ n° 212, pour une contenance de 29 ares 55 centiares.

***

ferrari © publicité

**LOT VOLUME NUMERO SIX (6) :**

**Un volume immobilier de forme irrégulière** dans lequel viendra s'inscrire divers bâtiments comprenant :

* **En superstructure :** des bâtiments à usage d'habitation.

* **En infrastructure :** des emplacements de parkings, des caves et des locaux techniques

**Ce lot de volume est constitué des fractions de volumes suivantes,** délimitées par des cotes exprimées suivant des côtes de nivellement (système altitude orthométrique "Ville de PARIS"), savoir :

1. Le sous-volume 6a, ayant pour limite un polygone 48, 49, 50, 51 de côte altimétrique inférieure 50.00m, sans limitation de hauteur et d'une surface de base de 29.1m².
2. Le sous-volume 6b, ayant pour limite un polygone 24, 25, 34, 35, 36, 37, 38, 48, 49, 50 de côte altimétrique inférieure 57.52m pour le côté 38-48, 57.47m pour l'arrête 36-37 et 57.32m pour l'arrête 35-49 et le reste du polygone, sans limitation de hauteur et d'une surface de base de 122.6 m².
3. Le sous-volume 6c, ayant pour limite un polygone 38, 39, 47, 48 de côte altimétrique inférieure 57.52m pour le côté 38-49 et 57.72m pour le côté 39-47, de côte altimétrique supérieure 60.65m et d'une surface de base de 27.6 m².
4. Le sous-volume 6d, ayant pour limite un polygone 23, 24, 50, 51 de côte altimétrique inférieure 60.65m, sans limitation de hauteur et d'une surface de base de 36.7m².
5. Le sous-volume 6e, ayant pour limite un polygone 25, 34, 33, 32, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, de côte altimétrique inférieure 50.00m, sans limitation de hauteur et d'une surface de base de 132.2m².
6. Le sous-volume 6f, ayant pour limite un polygone 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 67, 68, 69, 75, 76, 77, 78, 62, 63, 66, 65, de côte altimétrique inférieure 50.00m, de côte altimétrique supérieure 60.15m et d'une surface de base de 148.9m².

ferrari publié



pgn

7. Le sous-volume 6g, ayant pour limite un polygone 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 67, 68, 69, 75, 76, 77, 78, 62, 63, 66, 65, de côte altimétrique inférieure 63.90m, sans limitation de hauteur et d'une surface de base de 148.9m².
8. Le sous-volume 6h, ayant pour limite un polygone 26, 67, 68, 69, 74, de côte altimétrique inférieure 50.00m, de côte altimétrique supérieure 60.15m et d'une surface de base de 28.9m².
9. Le sous-volume 6i, ayant pour limite un polygone 26, 67, 68, 69, 74, de côte altimétrique inférieure 66.20m, sans limitation de hauteur et d'une surface de base de 28.9m².
10. Le sous-volume 6j, ayant pour limite un polygone 69, 70, 71, 72, 73, 74, de côte altimétrique inférieure 50.00m, de côte altimétrique supérieure 57.32m et d'une surface de base de 11.6m².
11. Le sous-volume 6k, ayant pour limite un polygone 69, 70, 71, 72, 73, 74, de côte altimétrique inférieure 66.20m, sans limitation de hauteur et d'une surface de base de 11.6m².
12. Le sous-volume 6L, ayant pour limite un polygone 60, 61, 78, 77, 76, 75, 69, 70, 71, 72, 73, de côte altimétrique inférieure 50.00m, de côte altimétrique supérieure 57.32m et d'une surface de base de 21.4m².
13. Le sous-volume 6m, ayant pour limite un polygone 60, 61, 78, 77, 76, 75, 69, 70, 71, 72, 73, de côte altimétrique inférieure 63.90m, sans limitation de hauteur et d'une surface de base de 21.4m².
14. Le sous-volume 6n, ayant pour limite un polygone 63, 64, 65, 66, de côte altimétrique inférieure 50.00m, de côte altimétrique supérieure 61.05m et d'une surface de base de 7.2m².
15. Le sous-volume 6o, ayant pour limite un polygone 63, 64, 65, 66, de côte altimétrique inférieure 63.90m, sans limitation de hauteur et d'une surface de base de 7.2m².
16. Le sous-volume 6p, ayant pour limite un polygone 60, 61, 78, 79, 80, 81, de côte altimétrique inférieure 50.00m, de côte altimétrique supérieure 57.32m et d'une surface de base de 16.5m².
17. Le sous-volume 6q, ayant pour limite un polygone 60, 61, 78, 79, 80, 81, de côte altimétrique inférieure 60.30m, sans limitation de hauteur et d'une surface de base de 16.5m².
18. Le sous-volume 6r, ayant pour limite un polygone 27, 28, 64, 63, 62, 78, 79, 80, 81, de côte altimétrique inférieure 50.00m, sans limitation de hauteur et d'une surface de base de 56.6m².

Le VENDEUR précise qu'aux termes d'un acte modificatif à l'état descriptif de division en volumes dont il sera parlé ci-après, le lot de volume DEUX a été subdivisé en deux lots 6 et 7 définis de la manière suivante :

- lot de volume 6 : (.) à usage d'habitation composé de deux niveaux de sous-sols, d'un rez de chaussée et de sept étages,

- lot de volume 7 : (.) à usage de commerce ou d'équipement public ou tout autre projet et notamment une halte garderie, rez de chaussée et premier sous-sol.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER constituant le lot de volume n° 6 susdésigné, comprendra dans son état futur d'achèvement, savoir :

L'ENSEMBLE IMMOBILIER constituant le lot de volume n° 6 sera divisé en 67 lots de copropriété composés de parties privatives et de parties communes, savoir :

- pour le bâtiment E : 17 lots numérotés de 6001 à 6017
- pour le bâtiment F : 6 lots numérotés de 6101 à 6106
- pour le bâtiment G : 44 lots numérotés de 6201 à 6244



ferrari © propriété

Ledit immeuble a fait l'objet :

- d'un état descriptif de division établi le 21 février 2001 publié le 4 avril 2001 volume 2001 P n° 1347, suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre le 20 avril 2001 publiée le 9 mai 2001 volume 2001 P n° 1785 ;

- d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établis le 28 août 2001 publiés le 29 octobre 2001 volume 2001 P n° 4114 ;

- d'un modificatif de l'état descriptif de division et règlement de propriété établis le 31 mai 2002 publiés le 26 juillet 2002 volume 2002 P n° 2747 ;

- un démembrement en volumes établi le 21 février 2001 publié le 9 avril 2001 volume 2001 P n° 1433, repris pour ordre le 9 mai 2001 volume 2001 D n° 2874 :

  - modifié le 28 août 2001 publié le 29 octobre 2001 volume 2001 P n° 4120 ,

  - suivi d'un acte rectificatif et complémentaire établi le 24 octobre 2001 publié le 29 octobre 2001 volume 2001 P n°4121.

***

ferrari publicité

**DESIGNATION DES LOTS OBJETS DE LA SAISIE :**

Dans le lot de volume n° 6

**LOT N° 6105 :**

Au cinquième étage du bâtiment F, porte F51, **UN APPARTEMENT** comprenant :

- un salon ;
- deux chambres ;
- une cuisine ;
- une salle de bains ;
- un cabinet de toilette ;
- un dégagement ;
- une entrée ;

*Et les 376/10.000èmes des parties communes générales ;*
*Et les 1.906/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment F ;*

Avec droit de jouissance exclusive d'un balcon et d'une loggia.

**LOT N° 6222 :**

Au deuxième sous-sol du bâtiment G, **UNE CAVE** numéro 64

*Et les 3/10.000èmes des parties communes générales ;*
*Et les 50/10.000èmes des parties communes particulières au bâtiment G ;*

**LOT N° 6226 :**

Au premier sous-sol du bâtiment G, **UNE PLACE DE PARKING** numéro 58

*Et les 20/10.000èmes des parties communes générales ;*
*Et les 388/20.000èmes des parties communes particulières au bâtiment G ;*

***

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.



ferrari publicité ©

**Observations étant ici faites que :**

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal de description dressé le 26 juillet 2022 par la SCP Emery Luciani Alliel Jaïs Molmy, huissiers de justice associés, 11 rue de Milan 75009 Paris, annexé au présent cahier des conditions de vente.

L'appartement est occupé par les locataires Monsieur et Madame suivant un contrat de bail d'habitation d'une durée de trois années dont ils sont titulaires à effet du 13 novembre 2017, pour lequel ils acquittent un loyer mensuel de 1.500 € (mille cinq cent euros) + 220 € (deux cent vingt euros) de provision de charges soit 1.720 € (mille sept cent vingt euros) charges comprises (ledit bail est annexé au procès-verbal de description).

***

Il ressort du certificat de mesurage « Loi Carrez », établi le 28 juillet 2022 par le cabinet Bardel, géomètres-experts, 4 rue Montgallet 75012 Paris, missionné par la SCP Emery Luciani Alliel Jaïs Molmy, huissiers de justice associés, que la surface de **l'appartement (lot n° 1605)** serait de **73,20 m²** calculée suivant les dispositions de la loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez et du décret du 23 mai 1997, étant expressément précisé que lesdites dispositions sont inapplicables aux ventes judiciaires à la barre du tribunal, conformément à l'arrêt rendu le 3 octobre 2002 par la 2ème chambre de la Cour de cassation, et qu'en conséquence les renseignements relatifs à la superficie sont donnés à titre simplement indicatif et ne sauraient en quoi que ce soit engager la responsabilité du vendeur ou du rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

***

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.

ferrari publicité ©

## ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à :

Monsieur , né le à , demeurant et domicilié .

De nationalité béninoise.

**Pour les avoir acquis de**

La société dénommée "SNC Paris XIV 148 rue d'Alésia", société en nom collectif au capital de 1.000 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 428.817.266 dont le siège social à Paris 15ème, 33 avenue du Maine,

En vertu d'un acte de vente établi le 15 mars 2002 par Maître Christian Pisani, notaire à Paris 8ème, publié au 6ème bureau du service de la publicité foncière de Paris le 10 mai 2002 volume 2002 P n°1736 moyennant le prix de 365.000 €.

ferrari publicité

## Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

*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 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 – Modalités 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 – État de l'immeuble

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

ferrari© publicité

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 – Préemption et droits assimilés**

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.

ferrari publicité ©



pgn

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.

**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.

ferrari publicité

## Chapitre II : Enchères

**Article 8 – Réception des enchères**

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'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.



POM

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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

**Article 10 – Surenchère**

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.

**Article 11 – Réitération des enchères**

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

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

ferrari© publicité

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.

ferrari © publicité

## Chapitre III : Vente

### Article 12 – 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 13 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats 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.

**Article 15 – Vente forcée**

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



ferrari © publicité

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.

ferrari© publicité

**Article 16 – 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, 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.

**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.

ferrari © publicité

**Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs**

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

## Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

**Article 19 – Délivrance et publication du jugement**

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

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

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

Le tout à ses frais.

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout 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 – Entrée en jouissance**

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

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

**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.

ferrari© publicité



PJ n

**Article 22 – Titres de propriété**

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

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

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

**Article 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 créancier 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.



ferrari publicité ©

### 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.

## Chapitre V : Clauses spécifiques

### Article 27 – Immeubles en copropriété

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.

ferrari © publicité



PJR

**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.

***

**Mise à prix :**

- **350.000 € (TROIS CENT CINQUANTE EUROS)**

Fait à Paris, le 5 septembre 2022

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

ferrari © publicité