ORDRE DES AVOCATS
Visé par délégation

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé en l'audience des Criées du Tribunal Judiciaire de **PARIS** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR PUBLICATIONS JUDICIAIRES

EN UN LOT

A PARIS 6ème, 67 rue Notre Dame des Champs, un studio au 6ème étage et une cave au 1er sous-sol du bâtiment E, et un box au 2ème sous-sol du bâtiment D.

AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

- **La DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES LIMOUSIN POITOU CHARENTES ET DU DEPARTEMENT DE LA GIRONDE**, dont les bureaux sont 24 rue François de Sourdis à BORDEAUX (Gironde), prise en son Service du Domaine, en la personne de Monsieur Jean-Denis de VOYER d'ARGENSON, Directeur Régional des Finances publiques d'Aquitaine Limousin Poitou Charentes et du département de la Gironde, agissant en vertu de la délégation de signature qui lui a été accordée aux termes de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime en date du 26 octobre 2015.

Agissant en sa qualité de Curateur de la succession vacante de :

- **Mademoiselle Simone Germaine Marie Gabrielle COSSEVIN**, née le 11 mars 1920 à PARIS 6ème, de nationalité française, célibataire, ayant demeuré 25 rue Paul Garreau à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), décédée le 13 décembre 2009 à LA ROCHELLE (Charente-Maritime).

1e série

Fonctions auxquelles elle a été nommée par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE en date du 8 février 2012.

Ayant pour Avocat Maître Valérie DESFORGES, membre du Cabinet ADEMA AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 18 rue Drouot à PARIS 9ème.

EN EXECUTION :

D'un jugement rendu le 7 décembre 2016 par le Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE.

Dont le dispositif est donné ci-après :

« PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL, statuant par jugement sur requête, publiquement, contradictoirement, en premier ressort, par jugement mis à disposition au greffe,

ORDONNE qu'aux requêtes, poursuites et diligences de la DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES D'AQUITAINE LIMOUSIN POITOU CHARENTES ET DU DEPARTEMENT DE LA GIRONDE, prise en son Service du Domaine, agissant en qualité de curateur de la succession vacante de Mademoiselle Simone Germaine Marie Gabrielle COSSEVIN, il soit procédé à la vente aux enchères publiques :

.....

3°) à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de PARIS, devant le Juge tenant cette audience, après accomplissement des formalités prescrites par les articles 1271 et suivants du Code de procédure civile, des immeubles suivants sis :

Commune de PARIS 6ème arrondissement, dans un ensemble immobilier sis 57 à 71 rue Notre Dame des Champs et 17 rue Vavin à l'angle de ses deux voieries, cadastré section AS n°37 pour une contenance de 27a 79ca et AS n°38 pour une contenance de 76a 58ca, se composant de quatre corps de bâtiments formant un seul et même immeuble, soumis au régime de la copropriété, les lots suivants :

VD

2e rôle

- lot n°577 : bâtiment E au sixième étage porte en face l'ascenseur, un studio comprenant entrée avec placard, salle de bains avec WC, séjour, cuisine, terrasse au droit du séjour, les trois cent quarante-cinq/cent millièmes (345/100 000èmes) de la propriété du sol et les trois cent quarante-deux/cent mille deux cent seizièmes (342/100 216èmes) tantièmes de bâtiment.

- lot n°319 : bâtiment D au deuxième sous-sol, un box portant le numéro 264, les soixante-quinze/cent millièmes (75/100 000èmes) de la propriété du sol, les soixante-dix/cent mille deux cent seizièmes (70/100 216èmes) tantièmes de bâtiment et les sept cent/deux cent soixante-quatre mille huit cent quatre-vingt dixièmes (700/234 890èmes) tantièmes de garage.

- lot n°938 : au premier sous-sol une cave portant le numéro, les un/cent millièmes (1/100 000èmes) de la propriété du sol et les un/cent mille deux cent seizièmes (1/100 216èmes) tantièmes de bâtiment.

Dépendants de la succession vacante de Mademoiselle Simone Germaine Marie Gabrielle COSSEVIN, sur le cahier des charges et conditions de vente qui sera dressé et déposé par Maître Valérie DESFORGES, avocat membre de la SELARL GENESIS, avocat au Barreau de PARIS, demeurant 64 rue de Miromesnil, 75008 PARIS,

Sur la mise à prix de trois cent quinze mille euros (315 000 €).

DIT que les modalités de publicités s'effectueront conformément aux articles R.322-31 et R.322-32 du Code des procédures civiles d'exécution, et qu'une visite de l'immeuble sera effectuée avec le concours de la SCP ROUET-MAGET, Huissiers de Justice, 152 boulevard Haussmann, 75008 PARIS, laquelle pourra se faire assister si besoin est d'un serrurier et de la force publique.

ORDONNE l'emploi des dépens en frais privilégiés de vente et dit qu'ils seront payés par les adjudicataires en sus et au prorata de leurs prix d'acquisition pour les lots 1 à 14.

Ainsi jugé et prononcé par le Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE, les jour, mois et an susdits.

Le présent jugement a été signé par Paul ROUBEIX Président et par Marianne CONSTANS greffier présent lors du prononcé. »

3e rôle

10

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS 6ème, 57, 59, 61, 65, 67, 69, 71 rue Notre Dame des Champs et 17 rue Vavin, à l'angle de ces deux voies,

Cadastré :
- Section AS numéro 37 pour une contenance de 27a 79ca
- Section AS numéro 38 pour une contenance de 76a 58ca

1°/Comprenant quatre corps de bâtiments formant un seul et même immeuble élevé :
- partie sur deux sous-sols
- partie sur quatre sous-sols
- partie sur sept sous-sols

Ces corps de bâtiments élevés :
- le premier d'un rez-de-chaussée et de six étages
- le deuxième d'un rez-de-chaussée et de huit étages
- le troisième d'un rez-de-chaussée et neuf étages
- le quatrième d'un rez-de-chaussée et huit étages

2°/Partie de tréfonds de l'immeuble 4 – 6 et 8 avenue Vavin.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

MIS EN VENTE

LOT NUMERO CINQ CENT SOIXANTE DIX SEPT (577) de l'état descriptif de division :

Bâtiment E, au sixième étage, porte en face en sortant de l'ascenseur, un studio comprenant entrée avec placard, salle de bains avec WC, séjour avec kitchenette, terrasse au droit du séjour.
Et les 345/100 000èmes tantièmes de sol
Et les 342/100 216èmes tantièmes de bâtiment.

4e rôle

LOT NUMERO NEUF CENT TRENTE HUIT (938) de l'état descriptif de division :

Bâtiment E, au premier sous-sol, une cave portant le numéro 13.
Et le 1/100 000èmes tantièmes de sol
Et le 1/100 216èmes tantièmes de bâtiment.

LOT NUMERO TROIS CENT DIX NEUF (319) de l'état descriptif de division :

Bâtiment D, au deuxième sous-sol, un box portant le numéro 264 du plan.
Et les 75/100 000èmes tantièmes de sol
Et les 70/100 216èmes tantièmes de bâtiment
Et les 700/264 890èmes tantièmes de garage

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de constat a été dressé par Maître Sandrine MAGET, Huissier de Justice à PARIS, le 20 février 2020, dont copie est donnée ci-après.

Tels au surplus que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATION

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division en 14 lots suivant acte reçu le 1er avril 1971 par Maître GASTALDI, Notaire à PARIS, publié au 2ème bureau des Hypothèques de PARIS le 7 avril 1971 volume 86 numéro 8.

Et d'un modificatif de l'état descriptif contenant règlement de copropriété selon acte reçu le 2 avril 1971 par ledit Notaire, publié le 7 avril 1971 volume 87 numéro 2.

Modifié selon acte reçu le 26 mai 1971 par ledit Notaire, publié le 3 août 1971 volume 218 numéro 13.

5e rôle

Modifié selon acte reçu le 27 janvier 1972 par ledit Notaire, publié le 3 mars 1972 volume 481 numéro 1.

Modifié selon acte reçu le 31 janvier 1972 par ledit Notaire, publié le 23 mars 1972 volume 506 numéro 8.

Modifié selon acte reçu le 1er juin 1972 par ledit Notaire, publié le 12 juillet 1972 volume 652 numéro 11.

Modifié selon acte reçu le 6 septembre 1972 par ledit Notaire, publié le 7 septembre 1972 volume 730 numéro 10.

Modifié selon acte reçu le 27 avril 1973 par ledit Notaire, publié le 25 juin 1973 volume 1099 numéro 4.

Modifié selon acte reçu le 13 février 1974 par ledit Notaire, publié le 10 avril 1974 volume 1468 numéro 3.

Modifié selon acte reçu le 27 février 1974 par ledit Notaire, publié le 22 avril 1974 volume 1478 numéro 1.

Modifié selon acte reçu le 30 novembre 1979 par ledit Notaire, publié le 17 janvier 1980 volume 3952 numéro 7.

Modifié selon acte reçu le 23 mai 1989 par Maître PELONI, Notaire à PARIS, publié le 3 juillet 1989 volume 1989 P numéro 4070.

Modifié selon acte reçu le 20 juin 1989 par Maître GASTALDI, Notaire à PARIS, publié les 10 août et 19 décembre 1989 volume 1989 P numéro 4901, suivi d'une attestation rectificative dressée le 13 décembre 1989 par Maître PELONI, Notaire à PARIS, publiée le 19 décembre 1989 volume 1990 P numéro 465.

Modifié selon acte reçu le 27 juin 1994 par Maître GRASSE, Notaire à PARIS, publié les 18 août et 16 novembre 1994 volume 1994 P numéro 5032, suivi d'une attestation dressée le 14 novembre 1994, publiée le 16 novembre 1994 volume 1994 P numéro 6867.

Modifié selon acte reçu le 8 juin 2009 par Maître FREMONT, Notaire à PARIS, publié le 28 août 2009 sages numéro B214P02 volume 2009 P numéro 4331, suivi d'une attestation rectificative dressée le 24 septembre 2009, publiée le 28 septembre 2009 sages numéro B214P02 volume 2009 P numéro 4890 et de deux corrections de formalité publiées les 13 août 2010 référence de dépôt B214P02 2010D 6615 et 21 septembre 2010 référence de dépôt B214P02 2010D 7486.

6e rôle

Modifié selon acte reçu le 17 décembre 2014 par Maître MOREL d'ARLEUX, Notaire à PARIS, publié le 25 février 2015 sages numéro B214P02 volume 2015 P numéro 994.

Modifié selon acte reçu le 6 juillet 2015 par Maître PAOLI, Notaire à PARIS, publié le 15 octobre 2015 sages numéro B214P02 volume 2015 P numéro 5345.

Le règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la Loi du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La Loi N°65-557 du 10 Juillet 1965 (Art. 48) a abrogé le chapitre II de la Loi du 28 Juin 1938, intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite Loi toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'Avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de Mademoiselle Simone COSSEVIN

Les biens et droits immobiliers mis en vente appartiennent à **Mademoiselle Simone Germaine Marie Gabrielle COSSEVIN** susnommée, pour avoir acquis, étant célibataire, de :

- La Société Civile Immobilière LES JARDINS DE NOTRE DAME DES CHAMPS, Société Civile Particulière régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 1964, n°64.1278 du 23 décembre 1964 et par ses statuts, au capital de 100 000 Francs, dont le siège social est 55 rue Boissonade à PARIS 14ème.

1°/- Les lots numéros 319 et 577, en état futur d'achèvement

Suivant acte reçu le 25 janvier 1973 par Maître GASTALDI, Notaire à PARIS, publié au 2ème bureau des Hypothèques de PARIS le 16 mars 1973 volume 967 numéro 7.

7 Sob 10

Moyennant le prix principal de 244 800 Francs TVA incluse, payé comptant et quittancé à l'acte à hauteur de 220 320 Francs, le solde étant stipulé payable à terme au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

2°/- Le lot numéro 938

Suivant acte reçu le 18 avril 1974 par Maître GASTALDI, Notaire à PARIS, publié au 2ème bureau des Hypothèques de PARIS le 6 juin 1974 volume 1534 numéro 17.

Moyennant le prix principal de 5 000 Francs TVA incluse, payé comptant et quittancé audit acte.

Un état hypothécaire délivré par le Service de la Publicité Foncière de PARIS 2 le 31 juillet 2020 n'a révélé aucune inscription hypothécaire.

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE LICITATION

CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES

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 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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 relatées par ailleurs.

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

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

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

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

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

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

9e rôle V.D.

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II – ENCHERES

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

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

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, 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.

10e série

ARTICLE 9 – 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.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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 EMOLUMENTS

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 poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties 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 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans 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 PROPRIETE

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

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

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour 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 Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

14e 306 ID.

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

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au 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 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.

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

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

TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000 €)

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Valérie DESFORGES, membre du Cabinet ADEMA AVOCATS, Avocat poursuivant

Approuvé 0 lignes 0 mots rayés nuls et 0 renvois

15e 206 ID.

ORDRE DES AVOCATS
Visé par délégation

AFFAIRE : SERVICE DES DOMAINES SUCCESSION COSSEVIN

DIRE

L'an deux mille vingt et le

Au Greffe des Criées du Tribunal Judiciaire de PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Valérie DESFORGES, membre du Cabinet ADEMA AVOCATS, Avocat de la DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES LIMOUSIN POITOU CHARENTES ET DU DEPARTEMENT DE LA GIRONDE, poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, elle donne ci-après photocopie :

1°/du procès-verbal de description établi par Maître Sandrine MAGET, Huissier de Justice à PARIS, le 20 février 2020,

2°/ du dossier technique établi par le Cabinet PAILLARD, Géomètre Expert, comprenant :

- le certificat de superficie,
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- l'état parasitaire,
- et l'état des risques et pollution.

Et Maître Valérie DESFORGES, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.