

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de PARIS sis Parvis du Tribunal de Paris (17<sup>ème</sup> arrondissement), salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT

A PARIS 17<sup>ème</sup> arrondissement, (75017),  
46 Rue Bayen et 1 rue Jean-Baptiste Dumas  
Un appartement au 5<sup>ème</sup> étage, comprenant :  
Couloir d'entrée, salle à manger, chambre sur la rue, chambre sur cour, cuisine,  
W.C. et débarras non éclairé au fond du couloir, un window sur rue dans la salle à  
manger, balcon au-devant de la chambre rue.  
Une cave

Aux requête, poursuites et diligences de :

#### **La société BRED BANQUE POPULAIRE**

Société anonyme coopérative de banque populaire au capital de  
1.361.627 925,30€

Immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 552.091.795

Siège social : 18, quai de la Rapée à 75012 PARIS

Représentée par son président

#### **Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Carina COELHO**

Avocat au Barreau de PARIS

10 rue des Filles du Calvaire - 75003 PARIS

Tél. : 01 40 24 05 35 - Toque E 694

[carina.coelho@coelhoavocats-paris.fr](mailto:carina.coelho@coelhoavocats-paris.fr)

Qui est constituée sur le commandement de saisie et ses suites

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En en vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Didier CHISS, Notaire membre de la SELARL OFFICE NOTARIAL D'AUNEUIL, Notaires à AUNEUIL (Oise), 178 route de Beauvais, en date du 20 février 2019, contenant prêt d'un montant de 509.000 € remboursable en 300 mensualités de 2.096,01 euros hors assurance (2.223,26 € assurance comprise), au taux de 1,75 % l'an hors assurances, soit un taux effectif global de 2,36% l'an, majoré de 3 points en cas de retard dans le règlement des échéances,

Ledit prêt ayant fait l'objet d'une déchéance du terme prononcée par la BRED BANQUE POPULAIRE selon courrier recommandé avec accusé de réception adressé à Monsieur Jérôme DAVANT le 10 février 2020,

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SCP KLEIN SUISSA ROBILLARD, Huissiers de Justice associés à ROSNY-SOUS-BOIS, en date du 28 avril 2021, fait signifier, selon les modalités de l'article 659 du Code de procédure civile, commandement valant saisie immobilière à :

### **Monsieur Jérôme Vincent Alix DAVANT**

Né à BAYONNE (64100) le 7 juillet 1982

Célibataire

Directeur du développement

Dernière adresse connue au moment de la délivrance de l'acte :

46 rue Bayen, 5<sup>ème</sup> étage à droite - PARIS (75017),

D'avoir immédiatement 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 530.771,71 euros** (cinq cent trente mille sept cent soixante-et-onze mille euros et soixante-et-onze centimes) arrêtée au 8 mars 2021, outre :

- les intérêts au taux contractuel de 1,75 % l'an à compter du 8 mars 2021, sur la somme en capital de 495.525,37 euros,

- et sur les intérêts qui auront été capitalisés dans les conditions de l'article 1343-2 du Code Civil,

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.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été a été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 1<sup>er</sup> bureau, le 24 juin 2021, sous les références B214Po1 Volume 2021 S n°56.

L'assignation à comparaître au débiteur, à la nouvelle adresse qu'il a communiquée aux Etats-Unis, a été délivrée le 28 juillet 2021 pour l'audience d'orientation du **jeudi 28 octobre 2020 à 10H.**

## DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière sus-énoncé :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 17ème arrondissement, (75017), 46 Rue Bayen et 1 rue Jean-Baptiste Dumas  
Cadastré section AW n°38 pour 2 ares et 36 centiares

Savoir :

Le lot numéro cent trente et un (131)

(antérieurement lot numéro 15)

Au 5ème étage à droite de l'immeuble, un appartement comprenant :

Couloir d'entrée, salle à manger, chambre sur la rue, chambre sur cour, cuisine, W.C. et débarras non éclairé au fond du couloir, un window sur rue dans la salle à manger, balcon au-devant de la chambre rue.

Et les quarante-deux mille vingt-et-unièmes (42 / 10021<sup>èmes</sup>) des parties communes générales

Le lot numéro cent trente-deux (132)

Une cave numéro 6.

(antérieurement avec l'appartement lot numéro 15).

Et les un/mille vingt-et-unièmes (1 / 1021<sup>èmes</sup>) des parties communes générales.

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

La description des biens a été reprise dans le titre de propriété du 20 février 2019 sous réserve de leurs modifications ultérieures.

Lesdits biens ont fait l'objet :

1. d'un procès-verbal descriptif dressé par la SCP KLEIN SUISSA ROBILLARD, Huissiers de Justice associés à ROSNY-SOUS-BOIS, en date du 20 mai 2021
2. d'un dossier de diagnostics techniques réalisé par la société ARIANE ENVIRONNEMENT en date du 20 mai 2015 comprenant :
  - un résumé d'expertise,
  - le certificat de superficie : 49,9 m<sup>2</sup> « Loi Carrez », 51,09 m<sup>2</sup> au sol,
  - le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,

- le constat de risque d'exposition au plomb,
- l'état relatif à la présence des termites,
- le diagnostic de performance énergétique (vierge),
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- l'état des risques et pollutions,
- l'état des nuisances sonores et aériennes,

le tout annexé par dire au présent cahier des conditions de vente.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

ANNEE DE MAJ	2020	DEP DIR	75 6	COM	117 PARIS 17	TRES	037	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMPTANT	D23657																				
Propriétaire 101 BD PEREIRE 75017 PARIS																														
MFPVJG DAVANT/GEROME VINCENT ALIX																														
PROPRIETES BAITES																														
DESIGNATION DES PROPRIETES			IDENTIFICATION DU LOCAL			EVALUATION DU LOCAL																								
AN SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	N° ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° VAR	S TAR	M EVAL	AF C	NAT LOC	CAT	RC COM	IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	AN FRACTION RC EXO	% EXO	% EXO	TX	COEF	RC		
20	AV	38	48	EUE BAYEN	0740	A	01	05	01001	0113223 F117C				H	AP	4	3227													
REV. IMPOSABLE COM 3227 EUR R. EXO R. IMP																														
PROPRIETES NON BAITES																														
DESIGNATION DES PROPRIETES			EVALUATION			LIVRE FONCIER																								
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	N° ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA CA	HA A	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	AN FRACTION RC EXO	% EXO	% EXO	TX	COEF	RC					
CONT	HA A CA	0	REV. IMPOSABLE	0 EUR	COM R. IMP	R. EXO				0 EUR			TANE AD	R. EXO	0 EUR															

## OBSERVATIONS

### 1 / RELATIVES A LA COPROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître VALLEE, Notaire à PARIS le 27 janvier 1953, publié au Service de la publicité foncière de Paris, neuvième bureau, le 10 mars 1953, volume 2084 numéro 23.

Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître HERRENSCHMIDT, Notaire à PARIS, le 4 février 1970, publié au Service de la publicité foncière de PARIS, neuvième bureau, le 24 février 1970, volume 7712 numéro 8.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BONDUELLE, Notaire à PARIS, le 10 mars 1997, publié au Service de la publicité foncière de PARIS, neuvième bureau, le 17 avril 1997, volume 1997 P numéro 2430.

- aux termes d'un acte reçu par Maître BONDUELLE, Notaire à PARIS, le 10 mars 1997, publié au Service de la publicité foncière de PARIS, neuvième bureau, le 17 avril 1997, volume 1997 P numéro 2431.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CARRE, Notaire à PARIS, le 9 décembre 2010, publié au Service de la publicité foncière de PARIS, neuvième bureau, le 20 janvier 2011, volume 2011 P numéro 385.

- aux termes d'un acte reçu par Maître CARRE, Notaire à PARIS, le 7 février 2014, publié au Service de la publicité foncière de PARIS, neuvième bureau, le 24 février 2014, volume 2014 P numéro 937.

- aux termes d'un acte reçu par Maître TETAUX, Notaire à PARIS, le 13 septembre 2018, publié au Service de la publicité foncière de PARIS, neuvième bureau, le 10 octobre 2018, volume 2018 P numéro 5058.

### 2 / RELATIVES A L'OCCUPATION

Lors de sa visite des lieux en vue de l'établissement du procès-verbal descriptif, l'huissier a rencontré Madame BARSKA.

Celle-ci lui présenté un contrat de location meublée qui a commencé à courir le 1<sup>er</sup> juillet 2020 pour une durée d'un an qui se termine le 30 juin 2021, le bail concernant uniquement l'appartement, Madame BARSKA lui indiquant qu'elle ne jouit pas de la cave et qu'elle ignore sa localisation.

Elle lui a indiqué que le loyer mensuel était de 2.170 € dont 220 € de provision pour charges.

Elle lui a déclaré vivre dans les lieux avec Monsieur CHERION et qu'ils n'avaient pas d'enfant.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le créancier poursuivant ou son avocat.



## ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens appartiennent à Monsieur Jérôme DAVANT pour les avoir acquis de Mademoiselle Geneviève Marie Hélène DOE DE MAINDREVILLE, née à BRUXELLES (Belgique) le 25 novembre 1928, retraitée, demeurant à CHAUMONT EN VEXIN (60240) – EHPAD 4 bis rue de la Libération, célibataire, suivant acte reçu par Maître Didier CHISS, Notaire à AUNEUIL (Oise), le 20 février 2019, publié au 9<sup>ème</sup> bureau du service de la publicité foncière de PARIS le 12 mars 2019 sous les références B214P09 volume 2019 P n°1289



## SAISIE IMMOBILIÈRE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE<sup>1</sup>

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat  
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,  
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

### CHAPITRE I : 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**

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.

---

<sup>1</sup> Mis à jour au vu du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.



#### **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.

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, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

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

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article 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.



## **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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R.322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

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

### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal 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.

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

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

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

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

### **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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



## Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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.

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.

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

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

#### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'ordre des avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie 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 consignée et les intérêts produits.



#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – 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.

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**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les

frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.



## Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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

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

### **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

### **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES 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.

## **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 bureau des hypothèques 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.



## Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière

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 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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.

### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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**

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

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

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

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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



**CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

**ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

**ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

**ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

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

**429.000 euros  
(quatre-cent vingt-neuf mille euros)**

Fait à PARIS

Le

**Maître Carina COELHO**  
Avocat à la Cour