

## 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 LICITATION**

#### EN DEUX LOTS

A PARIS 11<sup>ème</sup>, 3 rue Neuve des Boulets,

- 1<sup>er</sup> lot de vente :

Bâtiment A, au 3<sup>ème</sup> étage, un logement d'une pièce principale.

- 2<sup>ème</sup> lot de vente :

Bâtiment A, au 5<sup>ème</sup> étage, un logement d'une pièce principale.

#### AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

- SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 3 rue Neuve des Boulets à PARIS 11<sup>ème</sup>, agissant poursuites et diligences de son Syndic, le CABINET LARIGAUDRY SA, Société Anonyme identifiée au SIREN sous le numéro 424 933 042 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY, dont le siège social est 18 boulevard Rouget de L'Isle à MONTREUIL (Seine-Saint-Denis), agissant elle-même poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour Avocat, Maître Laurent SALEM, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 26 rue du Quatre Septembre à PARIS 2<sup>ème</sup>, Vestiaire D 1392.

*1<sup>er</sup> rôle*

**EN PRESENCE OU ELLES DUMENT APPELEES DE :**

- Madame Anne Karen ELOY-PERROT, née le 11 avril 1989 à NEW HAVEN (Connecticut - Etats-Unis d'Amérique), célibataire, demeurant chez Madame Annick PERROT, 228 boulevard Voltaire à PARIS 11<sup>ème</sup>.

- La SCP BTSG<sup>2</sup>, représentée par Maître Stéphane GORRIAS, Mandataire Judiciaire, demeurant 15 rue de l'Hôtel de Ville à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine) prise en sa qualité de liquidateur à la liquidation de Madame Annick René Yvonne PERROT, née le 4 août 1948 à POULDERGAT (Finistère), de nationalité française, célibataire, demeurant 228 boulevard Voltaire à PARIS 11<sup>ème</sup>.

Fonctions auxquelles elle a été désignée selon jugement rendu le 5 janvier 2017 par le Tribunal de Grande Instance de PARIS.

N'ayant pas constitué Avocat.

**EN EXECUTION :**

D'un jugement rendu le 27 septembre 2021 par le Tribunal Judiciaire de PARIS, 2<sup>ème</sup> Chambre Civile, signifié le 14 octobre 2021, définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non-appel apposé par le Greffier de la Cour d'Appel de PARIS sur ledit jugement, le 22 novembre 2021.

Duquel jugement le dispositif est donné ci-après :

**« PAR CES MOTIFS**

**Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,**

**Ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris, de la pleine propriété du lot de copropriété numéro 31 (appartement) dépendant de l'immeuble sis 3 rue Neuve des Boulets à Paris 11<sup>ème</sup>, cadastré section CK n°7 pour une contenance de 2 ares et 81 centiares, et représentant les 147/10 000èmes des parties communes générales et les 147/7 171èmes parties communes particulières au bâtiment A,**

**Fixe la mise à prix de ce bien, sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes, à la somme de 75 000 euros,**

*g<sup>c</sup> r0B*

**Ordonne**, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris, de la pleine propriété du lot de copropriété numéro 46 (un appartement) dépendant de l'immeuble sis 3 rue Neuve des Boulets à Paris 11<sup>ème</sup>, cadastré section CK n°7 pour une contenance de 2 ares et 81 centiares, et représentant les 138/10 000èmes des parties communes générales et les 138/7 171èmes des parties communes particulières au bâtiment A,

**Fixe** la mise à prix de ce bien, sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes, à la somme de 55 000 euros,

**Dit** qu'il incombera à la partie la plus diligente :

- de constituer avocat dans le ressort du tribunal chargé de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal,
- de communiquer ce cahier à la nue-propriétaire et à l'usufruitière dès son dépôt au greffe du tribunal,

**Dit** qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R 322-31 à R 322-36 du code des procédures civiles d'exécution,

**Autorise** la partie la plus diligente à faire visiter par l'huissier de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires,

**Autorise** la partie la plus diligente à faire procéder par l'huissier territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente,

**Dit** qu'à chaque fois, l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance,

**Dit** que 30% des prix de vente reviendront à Mme PERROT, représentée par son liquidateur judiciaire, et que 70% reviendront à Mme ELOY-PERROT, après désintéressement de ses créanciers sur justificatifs,

**Condamne** Mme ELOY-PERROT aux dépens,

*3<sup>e</sup> 206*

**Rappel** que la présente décision est assortie de droit de l'exécution provisoire.

Fait et jugé à Paris le 27 septembre 2021 »

### DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un immeuble sis à PARIS 11<sup>ème</sup>, 3 rue Neuve des Boulets, cadastré Section CK numéro 7 pour une contenance de 2a 81ca,

Comprenant :

- Un bâtiment A en façade sur la rue, double en profondeur, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de six étages. Balcon courant au cinquième étage.
- Un bâtiment B sur cour, au fond du terrain, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de quatre étages.
- Un bâtiment A-B à droite dans la cour entre les deux bâtiments ci-dessus et les rejoignant entre eux, élevé sur caves de quatre étages. Cour entre les bâtiments.

### OBSERVATION

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DAUCHEZ, Notaire à PARIS, le 23 octobre 1957, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de la Seine le 24 décembre 1957 volume 2467 numéro 28.

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.

*H<sup>e</sup> 2021*

DESIGNATION

DU PREMIER LOT DE VENTE

LE LOT NUMERO TRENTE ET UN (31) de l'état descriptif de division, savoir :

Au troisième étage du bâtiment A, couloir gauche, porte au fond, un logement composé d'une pièce, entrée, cuisine.

Et les 147/10 000èmes des parties communes générales.

Et les 147/7 171èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

Observations étant ici faites qu'aux termes d'un acte reçu par Maître BERTHOU, Notaire à QUIMPER, le 18 février 1994, il a été précisé que la désignation de ce logement est désormais la suivante : entrée, une pièce avec coin cuisine et une salle d'eau.

Qu'un procès-verbal de description a été dressée par Maître Pierre BENHAMOUR, Huissier de Justice à PARIS, le 11 mars 2022, dont copie est donnée ci-après.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers 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.

5<sup>e</sup> r08

DESIGNATION

DU DEUXIEME LOT DE VENTE

LE LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) de l'état descriptif de division, savoir :

Au cinquième étage du bâtiment A, porte face, droite, un logement comprenant entrée, cuisine, une pièce, balcon.

Et les 138/10 000èmes des parties communes générales.

Et les 138/7 171èmes des parties communes particulières au bâtiment A.

Observation étant ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressée par Maître Pierre BENHAMOUR, Huissier de Justice à PARIS, le 11 mars 2022, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que le logement comprend une pièce avec salle d'eau et WC.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers 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.

6<sup>e</sup> 206

ORIGINE DE PROPRIETE

COMMUNE AUX DEUX LOTS DE VENTE

En la personne de Madame Annick PERROT  
et Madame Anne ELOY-PERROT

I - Originellement, les biens et droits immobiliers mis en vente appartenaient à Madame Annick Renée Yvonne PERROT susnommée, pour les avoirs acquis, étant célibataire, de :

- Monsieur Gérard Elie GALIBERT, né le 9 décembre 1950 à PARIS 12<sup>ème</sup>, époux de Madame Irène MILLER.

Suivant acte reçu par Maître François LOMBARD, Notaire à PARIS, le 29 septembre 1993, publié au 4<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de PARIS le 20 octobre 1993 volume 1993 P numéro 7764.

Moyennant le prix principal de 250 000 euros payé comptant et quittancé à l'acte au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE DU FINISTERE.

II - Donation

Aux termes d'un acte reçu par Maître Yves BERTHOU, Notaire à QUIMPER, le 18 février 1994, Madame Annick Renée Yvonne PERROT susnommée, a fait donation de la nue-propriété des biens mis en vente à Madame Anne Karen ELOY-PERROT susnommée.

S'en réservant l'usufruit sa vie durant.

Il a été expressément convenu audit acte de donation que Madame PERROT, donatrice, s'engageait à procéder au remboursement du solde du prêt consenti par le CREDIT AGRICOLE susvisé, de façon à ce que la donataire ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Cet acte a été publié au 4<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de PARIS le 31 mars 1994 volume 1994 P numéro 2715.

*7<sup>e</sup> zôbe*

Un état hypothécaire délivré le 20 décembre 2021 par le Service de la Publicité de PARIS 2 a révélé une inscription d'hypothèque légale au profit du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 3 rue Neuve des Boulets à PARIS 11<sup>ème</sup> à l'encontre de Madame Anne ELOY-PERROT et Madame Annick PERROT, publiée le 6 juin 2018 sages B214P04 volume 2018 V numéro 1198 avec reprise pour ordre publiée le 17 septembre 2018 référence de dépôt B214P04 2018D 10254, pour sûreté de 9 784,20 €, ayant effet jusqu'au 30 mai 2028.

*8<sup>e</sup> rôle*

# CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

## EN MATIERE DE LICITATION

### CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1<sup>er</sup> – 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.

*g<sup>re</sup> zöb*

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 de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

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

#### **ARTICLE 8 – GARANTIE 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.

*10<sup>e</sup> 2002*

## **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

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

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 10 – 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.

*M<sup>e</sup> ZÖB*

## **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.

*12<sup>e</sup> 2012*

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 vendeuses, 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.

*B<sup>c</sup> RÖB*

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

#### **CHAPITRE V – CLAUSES 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.

*M<sup>e</sup> Stöbe*

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 1<sup>er</sup> 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 :

**Premier lot de vente : SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75 000 €)**  
**Deuxième lot de vente : CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (55 000 €)**  
**Sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes.**

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Laurent SALEM, Avocat poursuivant

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois

*15<sup>e</sup> rôle*

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 3 rue  
Neuve des Boulets à PARIS 11<sup>ème</sup> C/ Mme Anne ELOY-PERROT et la  
SCP BTSG 2<sup>es</sup> qualités de liquidateur de Mme Annick PERROT

ORDRE DES AVOCATS  
Visé par délégation

**DIRE**

L'an deux mille vingt-deux et le

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

A comparu, Maître Laurent SALEM, Avocat du SYNDICAT DES  
COPROPRIETAIRES de l'immeuble 3 rue Neuve des Boulets à  
PARIS 11<sup>ème</sup>, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers  
présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie du procès-  
verbal de description établi par Maître Pierre BENHAMOUR, Huissier  
de Justice à PARIS, le 11 mars 2022.

Et Maître Laurent SALEM, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous  
toutes réserves.

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 3 rue Neuve des Boulets à PARIS 11<sup>ème</sup> C/ Mme Anne ELOY-PERROT et la SCP BTSG<sup>2</sup> es qualité de liquidateur de Mme Annick PERROT

ORDRE DES AVOCATS  
Visé par délégation

## DIRE

L'an deux mille vingt-deux et le

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

A comparu, Maître Laurent SALEM, Avocat du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 3 rue Neuve des Boulets à PARIS 11<sup>ème</sup>, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens présentement mis en vente il donne ci-après photocopie du règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu le 23 octobre 1957 par Maître Robert DAUCHEZ, Notaire à PARIS.

Et Maître Laurent SALEM, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.