

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées, en l'audience des criées du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS (75017), siégeant au Palais de Justice sis Parvis du Tribunal – 75859 PARIS Cedex 17, salle ordinaire des ventes, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

EN UN LOT

Sur la Commune de Paris (6^{ème} arrondissement), 18 Rue Séguier, dans le quartier Saint Germain, un appartement de 9 pièces au 2^{ème} étage donnant sur cour avec un espace jardin et sur rue, et une place de parking.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

1^o/ Monsieur Xavier Marie Félix BAGOT, Retraité, demeurant 4 Rue du Colonel Clère – 21121 FONTAINE LES DIJON.

Né le 18 mai 1944 à RENNES (Ille-et-Vilaine).

Epoux de Madame Pascale Marthe Marie DELAUNAY avec laquelle il est marié sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de VAUCRESSON (Hauts de Seine), le 3 juillet 1967, sans qu'il ait été apporté à ce jour de modification de ce régime, ainsi déclaré.

2^o/ Madame Martine Marie Paule BAGOT, demeurant 31 Rue du Docteur Cousture – 76600 LE HAVRE.

Née le 15 mars 1946 à RENNES (Ille-et-Vilaine).

Epouse de Monsieur Gilles Marie Georges Bernard RODET avec lequel elle est mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître LECOQ, Notaire à RENNES (Ille-et-Vilaine), le 8 juin 1973 préalablement à leur union célébrée à la Mairie de SAINT-CAST-LE-GUILDON (Côtes d'Armor) le 9 juin 1973, sans qu'il ait été apporté à ce jour de modification de ce régime, ainsi déclaré.

Ayant pour Avocat constitué **Maître Anne PONCY D'HERBES**, membre de l'AARPI TALON MEILLET & ASSOCIES, avocat au Barreau de Paris, demeurant 11 Rue Villaret de Joyeuse – 75017 PARIS, laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière.

EN PRESENCE DE :

La société dénommée **Michel Paule Hemar**, dite **MPH**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 295.984,00 €, dont le siège est 18 Rue Séguier – 75006 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 391 112 828, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

D'un jugement contradictoire et rendu en premier ressort par le Tribunal de Grande Instance de Paris le 12 octobre 2016, confirmé et complété par un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Paris le 28 novembre 2018, régulièrement signifié, ordonnant la vente sur licitation des biens et droits immobiliers ci-dessus appartenant en indivision à Monsieur Xavier BAGOT, Madame Martine BAGOT, épouse RODET, et la société MPH, dont les identifications complètes figurent en tête des présentes et d'une ordonnance rendue par le Juge commis au Partage du Tribunal Judiciaire de Paris en date du 6 novembre 2020.

Dont les dispositifs sont littéralement retranscrits ci-après :

Au titre du jugement rendu le 12 octobre 2016 :

« PAR CES MOTIFS :

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

Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage de l'indivision existant entre Monsieur Xavier BAGOT, Madame Martine BAGOT épouse RODET et la SARL Michel Paule HEMAR – MPH sur les lots 13 et 53 dépendant d'un ensemble immobilier sis à Paris (6 e) 18 rue Séguier ;

Désigne le Président de la Chambre interdépartementale des notaires de Paris pour procéder à ces opérations, avec faculté de déléguer tout membre de sa Chambre à cet effet ;

Dit que les parties devront communiquer au greffe du tribunal (2^{ème} chambre) le nom du notaire commis par la chambre des notaires ;

Rappelle que les parties devront remettre au notaire commis toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission ;

Rappelle que le notaire peut, si la valeur ou la consistance des biens le justifie, s'adjoindre à un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut désigné par le juge commis ;

Rappelle que le notaire commis devra dresser un projet d'état liquidatif dans un délai d'un an à compter de sa désignation ;

Commet tout juge de la 2^{ème} chambre (1^{ère} section) pour surveiller ces opérations ;

Rappelle qu'à défaut pour les parties de signer cet état liquidatif, le notaire devra transmettre au greffe de la 2^{ème} chambre (1^{ère} section) un procès-verbal de dires et son projet de partage ;

Rappelle que les parties restent libres d'abandonner les voies judiciaires et de poursuivre le partage à l'amiable si les conditions prévues pour un partage de cette nature sont réunies ;

Déboute M. Xavier BAGOT et Mme Martine BAGOT épouse RODET de leur demande de désignation d'un administrateur provisoire de l'indivision ;

Dit que la demande de la société Michel Paule HEMAR – MPH tendant à voir rejeter la demande de sursis à statuer relative à la licitation des biens indivis est sans objet ;

Déboute la société Michel Paule HEMAR – MPH des ses demandes reconventionnelles de dommages et intérêts pour procédure abusive ;

Dit que l'équité et la nature familiale du litige commande de laisser à chacune des parties, la charge des frais irrépétibles ;

Ordonne l'exécution provisoire ;

Ordonne l'emploi des dépens en frais généraux de partage et dit qu'ils seront répartis entre les co partageants, à proportion de leurs parts dans l'indivision.

Fait et jugé à Paris le 12 Octobre 2016 ».

Au titre de l'arrêt rendu le 28 novembre 2018 :

« PAR CES MOTIFS :

Déclare recevables les conclusions transmises le 1^{er} octobre 2018 par la société MPH,

Ecarte des débats les pièces n° 41 et 42 transmises le 3 octobre 2018 par la société MPH,

Confirme le jugement entrepris,

Y ajoutant,

Ordonne la licitation en un seul lot, des lots numéros 13 et 53 dépendant de l'immeuble sis 18 Rue Séguier, 75006 Paris, figurant au cadastre sous la section 0601 AE n° 18 pour une contenance totale de 15 a et 24 ca, situés :

- escalier C, 2^{ème} étage, porte face, bâtiment 3, entrée, couloir galerie, deux dégagements, neuf pièces, deux débarras, WC, dégagement avec sortie secondaire sur escalier D, et les 1 216/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales, formant le lot n°13 du règlement de copropriété,*
- dans la cour, un parking et les 25/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générale, formant le lot n°53 du règlement de copropriété,*

Dit qu'il sera procédé aux enchères publiques à la barre du tribunal de grande instance de Paris sur le « cahier des conditions de vente » dressé et déposé au greffe par Maître Sapir, avocat au barreau de Paris sur une mise à prix de 2 500 000 €, avec faculté de baisse du quart puis du tiers à défaut d'enchères,

Dit qu'avant la vente et sur les diligences de Maître Sapir, il sera procédé aux mesures de publicité légales, à savoir, en application et selon les modalités de l'article R.322-21 du code des procédures civiles d'exécution, l'annonce de la vente dans un avis simplifié déposé au greffe du juge de l'exécution en vue de son affichage et publié dans un des journaux d'annonces légales diffusé dans l'arrondissement de la situation de l'immeuble et, en application et selon les modalités de l'article R.322-32 du même code, l'apposition sur place d'un avis simplifié et sa publication dans deux éditions périodiques de journaux à diffusion départementale au tarif des annonces ordinaires, outre une annonce Internet, site Licitor,

Autorise tout huissier de justice territorialement compétent au choix de Maître Sapir, à l'effet de faire visiter l'immeuble sus-désigné, avec l'assistance, si besoin est, d'un serrurier et de la force publique, pendant une durée de deux heures comprises entre huit heures le matin et vingt heures le soir, dans la quinzaine précédant la vente à l'exception des dimanches et jours fériés,

Rappelle que les parties peuvent à tout moment abandonner la voie du partage judiciaire pour choisir ensemble de revenir à un partage amiable,

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes formées par les parties,

Ordonne l'emploi des dépens en frais de partage,

Rappelle de l'emploi des dépens en frais de partage ne peut donner lieu à l'application des dispositions de l'article 699 du code de procédure civile »

Au titre de l'ordonnance rendue le 6 novembre 2020 :

« PAR CES MOTIFS,

Nous, juge commissaire, statuant par ordonnance sur requête,

Substituons maître Anne Poncy d'Herbès à maître Nicolas Sapir aux fins de rédaction et de dépôt au greffe du cahier des conditions de vente, de l'accomplissement des formalités de publicité préalable à la vente et d'organisation des visites du bien.

Faite et rendue à Paris le 06 Novembre 2020 »

**DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
DONT DEPENDENT LES BIENS SAISIS**

Sur la **Commune de PARIS (6^{ème} arrondissement), 75006**, dans un ensemble immobilier sis **18 Rue Séguier** et figurant au cadastre sous la **section AE numéro 18**, pour une contenance de 15 ares et 24 centiares.

OBSERVATION :

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean SOURISSEAU, Notaire à RENNES, le 20 janvier 1975, dont une copie authentique a été publiée le 4 mars 1975, Volume 1824, numéro 6.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

LE LOT NUMERO TREIZE (13), de l'état descriptif de division, savoir :

La propriété exclusive et particulière, escalier C, au deuxième étage, porte face, bâtiment 3, d'un appartement se composant d'une entrée, d'un couloir galerie, de deux dégagements, de neuf pièces, de deux débarras, d'un WC et d'un dégagement avec sortie secondaire sur l'escalier D.

Et les 1.216/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (53), de l'état descriptif de division, savoir :

La propriété exclusive et particulière dans la cour d'un parking.

Et les 25/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon acte en date du 24 août 2020, Maître Daphné HARANT, membre de SCP Charles OCHOA – Laure ASPROMONTE et Daphné HARANT, Huissiers de Justice titulaire d'un office sis 7 Avenue Jean Jaurès – 93000 BOBIGNY, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours, ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment on ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, amiante présence de termites ou d'insectes xylophage, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

MATRICE CADASTRALE

Elle est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Le certificat d'urbanisme informatif a été délivré par la Direction de l'Urbanisme de Paris le 1^{er} septembre 2020.

L'ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

Il est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Sont demeurés ci-joints et annexés au présent cahier des conditions de vente :

- Le constat de risque d'exposition au plomb ;
- L'état de l'installation Intérieure d'Electricité ;
- L'état de l'installation intérieure de Gaz ;
- Le diagnostic de performance énergétique ;
- Le certificat de mesurage
- L'état parasitaire,
- Le rapport amiante,
- L'état des risques et pollutions.

SYNDIC

Le syndic actuel est le Cabinet BELLEROUCHE sis 2 Rue Eugène Labiche – 75116 PARIS.

SERVITUDES

Il résulte des renseignements d'urbanisme ci-dessus visés des servitudes d'utilité publique et notamment que le site est inscrit dans le périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les colicitants sont propriétaire indivis des biens et droits immobiliers de la présente vente de la manière suivante :

1. Du chef de la société MPH

La société MPH est propriétaire des 216.842/664.985èmes en pleine propriété des biens et droits immobiliers objets de la présente vente par suite de l'apport qui lui en a été fait par :

Madame Paule Marie Suzanne BAGOT, née le 24 juillet 1931 à MATIGNON (Côte du Nord).

Epouse de Monsieur Michel Marie HEMAR avec lequel elle est mariée sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître BOURGES, Notaire à RENNES (Ille-et-Vilaine) le 2 décembre 1960, préalable à leur union célébrée à la Mairie de RENNES le même jour.

Suivant acte reçu les 2 et 3 juillet 1993 par Maître NAROT de la QUERANTONNAIS.

Une copie authentique a été publiée le 19 octobre 1993, Volume 1993 P, numéro 5802.

2. Du chef de Madame Paule BAGOT, épouse HEMAR, Monsieur Xavier BAGOT et Madame Martine BAGOT, épouse RODET

Les consorts BAGOT sont propriétaires indivis desdits biens de la manière suivante :

Madame Suzanne Marie Madeleine Andrée VOISIN, sans profession, demeurant à RENNES, Castel Saint Martin, 4 bis Rue Saint-Martin.

Née à PARIS (1^{er} arrondissement), le 18 février 1904

Veuve en uniques noces et non remariée de Monsieur Charles Paul BAGOT.

A fait donation entre vifs à titre de partage anticipé de la nue-propriété des biens et droits immobiliers lui appartenant en propre et de ceux dépendant de la communauté ayant existée entre elle et son époux susnommé, au profit de ses dix enfants et seuls présomptifs héritiers chacun pour un dixième, savoir :

- Monsieur Xavier Marie Félix BAGOT, attributaire de 302.106/664.985èmes indivis des biens objets des présentes.
- Madame Martine Marie Paule BAGOT, épouse de Monsieur Gilles Marie Georges Bernard RODET, attributaire de 146.037/664.985èmes indivis des biens objets des présentes ;

- Madame Paule Marie Suzanne BAGOT, épouse de Monsieur Michel Marie HEMAR, attributaire de 216.842/664.985èmes indivis des biens objets des présentes ;
- Madame Thérèse Marie Colette BAGOT, épouse de Monsieur Claude Henri Marie Jean BOUVATTIER, attributaire d'autres biens et droits immobiliers n'intéressant pas la présente procédure ;
- Monsieur Jean-Pierre Henri BAGOT, attributaire d'autres biens et droits immobiliers n'intéressant pas la présente procédure ;
- Madame Annie Jeanne Marie BAGOT, épouse de Monsieur Pierre Marie Joseph Hubert, attributaire d'autres biens et droits immobiliers n'intéressant pas la présente procédure ;
- Madame Marie-José Thérèse BAGOT, épouse de Monsieur Jean-Claude François Maurice TOURNIER, attributaire d'autres biens et droits immobiliers n'intéressant pas la présente procédure ;
- Madame Colette Marie Germaine BAGOT, épouse de Monsieur Hubert Edouard Pierre SAINTE-BEUVE, attributaire d'autres biens et droits immobiliers n'intéressant pas la présente procédure ;
- Madame Odile Marie Henriette BAGOT, épouse de Monsieur François Victor Augustin PERRAU, attributaire d'autres biens et droits immobiliers n'intéressant pas la présente procédure ;
- Monsieur Gérard Yves Louis BAGOT, attributaire d'autres biens et droits immobiliers n'intéressants pas la présente procédure.

Suivant acte reçu par Maître SOURRISEAU, Notaire susnommé, le 26 janvier 1978.

Un extrait dudit acte de donation à titre de partage anticipé a été publié le 16 mai 1978, Volume 3216, numéro 1.

Suivante acte reçu par Maître GALLE, Notaire à RENNES (Ille-et-Vilaine), le 31 décembre 1981, Madame Suzanne VOISIN, veuve BAGOT, a fait donation à titre de partage anticipé de l'usufruit des biens et droits immobiliers lui appartenant en propre et de ceux dépendant de la communauté ayant existée entre elle et son époux susnommé, au profit de ses dix enfants susnommés et seuls présomptifs héritiers chacun pour un dixième.

Madame Suzanne Marie Madeleine Andrée VOISIN, veuve de Monsieur Charles Paul BAGOT, est décédée à RENNES (Ille-et-Vilaine) le 3 octobre 1992, laissant pour seuls héritiers ses dix enfants bénéficiaires de la donation précitée.

3. Du chef de Madame VOISIN, veuve BAGOT :

Lesdits biens et droits immobiliers appartenant à Madame Suzanne Marie Madeleine Andrée VOISIN, veuve de Monsieur Charles Paul BAGOT, pour lui avoir été attribué en entier et en pleine propriété et sans soulte à sa charge aux termes d'un acte reçu par Maître SOURISSEAU, Notaire à

RENNES (Ille-et-Vilaine) le 21 janvier 1973, dont une copie authentique a été publiée le 4 mars 1975, Volume 1824, numéro 7, contenant entre elle et Madame MONTGOLFIER, sa sœur, partage amiable dudit immeuble leur appartenant ensemble pour le tout ou chacune divisément pour moitié pour leur avoir été attribué indivisément et pour cette quotité de moitié chacune, aux termes d'un acte reçu par Maître MAROTTE, Notaire à PARIS, le 8 juin 1956, dont une copie authentique a été publiée le 19 septembre 1956, Volume 2833, numéro 16.

Lequel acte contenait le partage amiable entre Madame BAGOT, Madame de MONTGOLFIER, Monsieur Michel Auguste Charles Joseph VOISIN et Monsieur Paul Pierre Henri VOISIN, frères et sœurs germains, les biens dépendant des successions réunies et confondues de Monsieur Henri Léon Marie VOISIN et Madame Eugénie Marie GALLET, leurs père et mère, décédés, savoir :

- Monsieur à RENNES le 10 février 1942,
- Madame à PARIS le 27 janvier 1954,

Desquels ils étaient héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour un quart, ainsi qu'il en a été constaté par les actes de notoriété dressés par ledit Maître MAROTTE, après le décès de Monsieur VOISIN, les 22 août et 6 octobre 1942 et, après le décès de Madame VOISIN, les 18 et 20 février 1954.

Sont annexés aux présentes après mention :

- L'acte contenant donation à titre de partage anticipé du 26 janvier 1978,
- L'acte contenant donation à titre de partage anticipé du 31 décembre 1981,
- L'acte contenant apport à la société MPH du 2 juillet 1993.

Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Modifiée lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

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 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre 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 relatives 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 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 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 : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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 À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

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

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

ARTICLE 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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 ÉMOLUMENTS

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 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 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-ACQUÉREURS

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 postérieures à 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 – ENTRÉE 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 PROPRIÉTÉ

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 spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

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.

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 devrait 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^{er} 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 charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par l'arrêt rendu par la Cour d'Appel de PARIS le 28 novembre 2018, soit **DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (2.500.000,00 €)**

Et, à défaut d'enchères sur cette mise à prix, avec faculté de baisse de mise à prix du quart puis du tiers, conformément aux dispositions de l'arrêt précité.

Fait et rédigé à PARIS,

Le 9 décembre 2020