

SAISIE IMMOBILIÈRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

LANDESBANK SAAR

Me Nicolas TAVIEAUX MERO

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

Société dénommée "NEWCO"

Me _____

Avocat

Adresse des biens vendus :

18, rue Galilée - 75016 PARIS

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

200.000,00 €

Audience d'orientation :

25 nov 2021 à 10h

Audience d'adjudication :

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle civile, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT :

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de Paris (16^{ème} arrondissement - 75016), 18 rue Galilée, figurant au cadastre sous les références Section FM n° 56, lieudit « 18 rue Galilée », pour une contenance de 5a 46ca.

Désignation des biens saisis :

*** Lot de copropriété numéro deux (2) :**

Un appartement sis au rez-de-chaussée à gauche, comprenant : entrée, dressing, cuisine, séjour, chambre, salle de bains avec W.C.,

Et les vingt-cinq / millièmes (25/1 000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société « **LANDESBANK SAAR** », division LANDESBAUSPARKASSE (LBS), Etablissement de Crédit et d'Emission de Lettres de gages de droit public allemand, au capital de 250.119.407,03 €, inscrite au Registre du Commerce (Handelsregister) de SARREBRUCK (Allemagne), sous le HRA n° 8589, ayant son siège social Ursulinenstrasse 2, D-66111 SAARBRÜCKEN, République Fédérale d'Allemagne, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de :

Selarl Tavieaux Moro – De La Selle, prise en la personne de Maître Nicolas Tavieaux Moro, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 06, rue de Madrid – 75008 PARIS, tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Vestiaire J 130.

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE :

En vertu de la copie exécutoire d'un acte notarié reçu le 23 octobre 2015 par Maître Hubert de VAULGRENANT, notaire associé, membre de la Société d'Exercice Libéral dénommée « LASAYGUES & Associés, SELARL », titulaire d'un Office notarial ayant son siège à Paris (75008), 142, Boulevard Haussmann, contenant prêt d'un montant en principal de 600.000 € consenti par la LANDESBANK SAAR à la société dénommée « NEWCO ».

Ce prêt est garanti par l'inscription d'une hypothèque conventionnelle publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 8 le 22 décembre 2015, sous les références volume 2015 V n° 2578.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant acte délivré le 6 novembre 2020 par le ministère de Maître Janina VAN KEMPEN, huissier de justice à CANNES (06), fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière,

A :

La société dénommée « **NEWCO** » société civile immobilière au capital de 150,00 €, identifiée sous le numéro SIREN 429 355 753 et immatriculée au RCS de Fréjus, dont le siège social est sis 24, avenue Jean Jaurès – 83120 SAINTE-MAXIME, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

Observations étant ici faites que Maître Janina VAN KEMPEN, huissier de justice à CANNES (06), a procédé aux démarches suivantes :

Je me suis donc présentée au siège de la société sus indiquée, et avons constaté qu'à ce jour, aucune personne morale répondant à l'identification du destinataire de l'acte n'y a son siège ou son établissement.

Sur place je note qu'il s'agit d'une société de domiciliation, dénommée COGESTA. Il m'est indiqué par la gestionnaire sur place que la SCI NEWCO n'est plus domiciliée chez eux depuis juin 2020 suite à une résiliation du mandat de domiciliation. Elle n'a pas pu me renseigner davantage sur une nouvelle adresse de la SCI.

De retour en mon étude j'ai immédiatement relevé un KBIS à jour de la société, sur lequel je note aucun changement du siège social.

Le gérant habitant en Suisse, une remise à personne du gérant de la SCI s'avère impossible.

Toutes les recherches sur Internet sont restées infructueuses.

Les services postaux n'ont pas pu me renseigner davantage sur la nouvelle adresse du requis.

Toutes les autres recherches entreprises sont restées infructueuses.

Ces diligences n'ayant pas permis de retrouver le destinataire il peut être considéré sans domicile, ni résidence, ni lieu travail connus tant en France qu'à l'étranger.

En conséquence, j'ai dressé le présent procès-verbal.

Conformément à l'article 659 du Code de Procédure civile, j'ai adressé ce jour, au destinataire de l'acte, à la dernière adresse connue, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une copie du présent procès-verbal à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification.

Ce jour, j'ai également avisé le destinataire de cet acte par lettre simple, de l'accomplissement de cette formalité.

Copie des lettres recommandées avec demande d'avis de réception et lettre simple sont annexées à la minute du présent acte.

D'avoir à payer à la requérante, dans un délai de HUIT JOURS, la somme globale sauf MEMOIRE de six cent cinquante-cinq mille cinq cent quarante-deux euros et cinquante-trois centimes arrêtée au 16 septembre 2020, outre les intérêts au taux conventionnel de 2,500 % l'an postérieurs jusqu'au parfait paiement et se décomposant comme suit :

- Capital restant dû 600.000,00 €
- Intérêts échus au taux contractuel de 2,50 %
au 31/08/2020 11.249,47 €
- Intérêts échus au taux contractuel de 2,50 %
du 01/09/2020 au 016/09/2020 669,86 €
- Intérêts au taux contractuel de 2,50 %
postérieurs au 16/09/2020 jusqu'au parfait
paiement..... MEMOIRE
- Frais de déchéance du terme 87,87 €
- Indemnité d'exigibilité anticipée 42.787,46 €
- Frais de mise en demeure 87,87 €
- Frais de procédure, accessoires et autre sommes..... 660,00 €

TOTAL SAUF MEMOIRE au 16.09.2020

655.542,53 €

3^e rôle

Six cent cinquante-cinq mille cinq cent quarante-deux euros et cinquante-trois centimes,

Plus le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage et sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du Service de la Publicité Foncière de PARIS 8 pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Le commandement délivré satisfait aux exigences posées par les articles R 321-1 à R 321-5 du code des procédures civiles d'exécution et contient l'ensemble des mentions prescrites par la loi.

Ce commandement de payer valant saisie n'ayant pas reçu satisfaction, a été publié le 24 décembre 2020 auprès du Service de la publicité foncière de PARIS 8 sous les références, volume 2020 S N° 38, pour valoir saisie.

L'assignation à comparaître aux débiteur, cautions simplement hypothécaires et créanciers inscrits a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 25 MARS 2021 à 10H00**, devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Désignation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens saisis :

Sur la commune de Paris (16^{ème} arrondissement - 75016), 18 rue Galilée.

Cet ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section FM n° 56, lieudit « 18 rue Galilée », pour une contenance de 5a 46ca.

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte sous seing privé en date à PARIS du 30 Janvier 1952, déposé au rang des minutes de Maître LETULLE, Notaire à PARIS, suivant acte reçu par lui-même et transcrit au 3ème bureau des hypothèques de la Sein le 26 Février 1952, Volume 1940, Numéro 11.

Le règlement de copropriété a fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maître LETULLE, Notaire à PARIS, le 13 Décembre 1973, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 8, le 21 Janvier 1974, Volume 937, Numéro 14.

Le règlement de copropriété a fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maître BRIAND, Notaire à PARIS, le 06 Mars 1974, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 8, le 06 Mai 1974, Volume 1029, Numéro 13.

Le règlement de copropriété a fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maître SOLUS, Notaire à PARIS, le 02 Mars 1976, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 8, le 07 Avril 1976, Volume 1561, Numéro 21.

Le règlement de copropriété a fait l'objet d'un modificatif suivant acte reçu par Maître CHANSON, notaire à DOUDAN, le 3 juillet 2003, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 8, le 25 juillet 2003, volume 2003P, Numéro 4427.

Il est précisé que ce 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 (article 48) a abrogé le chapitre 11 de la loi du 28 juin 1938 intitulée « *Dispositions régissant les copropriétés 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 clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des 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.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

Désignation des biens saisis :

*** Lot de copropriété numéro deux (2) :**

Un appartement sis au rez-de-chaussée à gauche, comprenant : entrée, dressing, cuisine, séjour, chambre, salle de bains avec W.C.,

Et les vingt-cinq / millièmes (25/1 000^{èmes}) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

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 :

PROPRIÉTÉ		PROPRIÉTAIRE		PROPRIÉTÉ		PROPRIÉTAIRE		PROPRIÉTÉ		PROPRIÉTAIRE	
N°	PROPRIÉTÉ	N°	PROPRIÉTAIRE	N°	PROPRIÉTÉ	N°	PROPRIÉTAIRE	N°	PROPRIÉTÉ	N°	PROPRIÉTAIRE
1	PROPRIÉTÉ	2	PROPRIÉTAIRE	3	PROPRIÉTÉ	4	PROPRIÉTAIRE	5	PROPRIÉTÉ	6	PROPRIÉTAIRE
7	PROPRIÉTÉ	8	PROPRIÉTAIRE	9	PROPRIÉTÉ	10	PROPRIÉTAIRE	11	PROPRIÉTÉ	12	PROPRIÉTAIRE
13	PROPRIÉTÉ	14	PROPRIÉTAIRE	15	PROPRIÉTÉ	16	PROPRIÉTAIRE	17	PROPRIÉTÉ	18	PROPRIÉTAIRE
19	PROPRIÉTÉ	20	PROPRIÉTAIRE	21	PROPRIÉTÉ	22	PROPRIÉTAIRE	23	PROPRIÉTÉ	24	PROPRIÉTAIRE
25	PROPRIÉTÉ	26	PROPRIÉTAIRE	27	PROPRIÉTÉ	28	PROPRIÉTAIRE	29	PROPRIÉTÉ	30	PROPRIÉTAIRE
31	PROPRIÉTÉ	32	PROPRIÉTAIRE	33	PROPRIÉTÉ	34	PROPRIÉTAIRE	35	PROPRIÉTÉ	36	PROPRIÉTAIRE
37	PROPRIÉTÉ	38	PROPRIÉTAIRE	39	PROPRIÉTÉ	40	PROPRIÉTAIRE	41	PROPRIÉTÉ	42	PROPRIÉTAIRE
43	PROPRIÉTÉ	44	PROPRIÉTAIRE	45	PROPRIÉTÉ	46	PROPRIÉTAIRE	47	PROPRIÉTÉ	48	PROPRIÉTAIRE
49	PROPRIÉTÉ	50	PROPRIÉTAIRE	51	PROPRIÉTÉ	52	PROPRIÉTAIRE	53	PROPRIÉTÉ	54	PROPRIÉTAIRE
55	PROPRIÉTÉ	56	PROPRIÉTAIRE	57	PROPRIÉTÉ	58	PROPRIÉTAIRE	59	PROPRIÉTÉ	60	PROPRIÉTAIRE
61	PROPRIÉTÉ	62	PROPRIÉTAIRE	63	PROPRIÉTÉ	64	PROPRIÉTAIRE	65	PROPRIÉTÉ	66	PROPRIÉTAIRE
67	PROPRIÉTÉ	68	PROPRIÉTAIRE	69	PROPRIÉTÉ	70	PROPRIÉTAIRE	71	PROPRIÉTÉ	72	PROPRIÉTAIRE
73	PROPRIÉTÉ	74	PROPRIÉTAIRE	75	PROPRIÉTÉ	76	PROPRIÉTAIRE	77	PROPRIÉTÉ	78	PROPRIÉTAIRE
79	PROPRIÉTÉ	80	PROPRIÉTAIRE	81	PROPRIÉTÉ	82	PROPRIÉTAIRE	83	PROPRIÉTÉ	84	PROPRIÉTAIRE
85	PROPRIÉTÉ	86	PROPRIÉTAIRE	87	PROPRIÉTÉ	88	PROPRIÉTAIRE	89	PROPRIÉTÉ	90	PROPRIÉTAIRE
91	PROPRIÉTÉ	92	PROPRIÉTAIRE	93	PROPRIÉTÉ	94	PROPRIÉTAIRE	95	PROPRIÉTÉ	96	PROPRIÉTAIRE
97	PROPRIÉTÉ	98	PROPRIÉTAIRE	99	PROPRIÉTÉ	100	PROPRIÉTAIRE				

12

ORIGINE DE PROPRIETE COMMUNE AUX DEUX LOTS DE VENTE

L'origine de propriété des biens immobiliers qui va suivre est extraite d'un acte reçu par Maître BIGOT, notaire à Paris, le 22 février 2000 :

EN LA PERSONNE DE LA SCI NEWCO, PARTIE SAISIE :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente lui appartiennent en indivision pour moitié chacun pour les avoir acquis de :

La Société dénommée S.N.C. GALILEE Société en nom collectif au capital de 1000 Francs ayant son siège social à PARIS 8ème (Paris) 17 rue de la Baume identifiée sous le numéro SIREN 401 473 038 RCS PARIS.

Une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 8 (ex 8^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques) les 13 avril et 10 août 2000, sous les références volume 2000 P n° 2813.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous les actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

DROIT DE PREEMPTION

Il résulte de l'acte de l'acte reçu par Maître BIGOT, notaire à Paris, le 22 février 2000, que :

Droit de préemption urbain :

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet L'IMMEUBLE vendu entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L 211-4 a du Code de l'urbanisme :

- comme constituant un seul local à usage d'habitation professionnel ou mixte et ses locaux accessoires, ou un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans ainsi qu'il résulte des énonciations ci-dessus,

- et comme n'étant pas situé dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L 211-4 dernier alinéa du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte du certificat demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

SERVITUDES

Il résulte de l'acte de l'acte reçu par Maître BIGOT, notaire à Paris, le 22 février 2000, que :

Sur les servitudes :

- Qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – 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

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'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.

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.

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – 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.

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, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

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 ou des droits assimilés conformément à la loi.

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

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

ARTICLE 13 – 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 du barreau de l'avocat postulant, pour être

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

ARTICLE 15 – VENTE 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, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – 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, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

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 service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

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

le tout à ses frais.

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – 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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

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

Deux cent mille euros (200.000,00 €).

Fait à Paris, le 15/02/2021

~~TAVEAUX ROBERT LA CHAISE~~
AVOCATS AU BARREAU DE PARIS
6, Rue de Madrid - 75008 PARIS
Tél. 01 47 20 17 48 - Fax 01 47 20 14 10
Palais J 130