

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 LOT D'ENCHERE :

Désignation des biens saisis :

Dans un ensemble immobilier sis 13 rue Louis Bonnet à PARIS (75011), cadastré Section AD n°87 pour une contenance de 2a 05ca. ©

Formant les lots de copropriété numéro :

TROIS (3) : UNE CAVE

TRENTE-DEUX (32) : UN LOGEMENT

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 13 rue Louis Bonnet à PARIS (75011) représenté par

Pour lequel domicile est élu au cabinet de :

La SELARL TMDLS - AVOCATS

Prise en la personne de Maître Nicolas Tavieaux Moro

Société d'avocats inscrite au Barreau de Paris

Demeurant 72 avenue Victor Hugo – 75116 Paris

Tél : 01.47.20.17.48. – Vestiaire J 130.

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

Je e rôle *Ni*

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Paris – Pôle civil de proximité en date du 6 octobre 2022 (RG n°22/04676), signifié par exploit de Maître Pierre BENHAMOUR & Francis SADONE, Commissaires de Justice, le 20 octobre 2022 à Monsieur et définitif suivant certificat de non-appel du 21 octobre 2024 et garanti par l'inscription d'une hypothèque légale spéciale publiée sur les droits et biens immobiliers ci-après désignés. ©

EN EXÉCUTION D' :

Une hypothèque légale spéciale en date 19 juillet 2024, publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 2, le 25 juillet 2024 B214P02 Volume 2024V numéro 4847 portant sur les droits et biens immobiliers sis à PARIS (75011) – 13 rue Louis Bonnet (lots 3 et 32).

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant acte délivré par le ministère de Maître Aymeric ANDRE, Commissaire de Justice Associé au sein de SAS CERTEA à PARIS (75010), fait signifier le 5 novembre 2024, un commandement de payer valant saisie immobilière.

A :

Monsieur

D'avoir à payer à la requérante, dans un délai de HUIT JOURS, la somme totale sauf MEMOIRE de **9.034,52 euros (NEUF MILLE TRENTE QUATRE EUROS ET CINQUANTE DEUX CENTIMES)** au **31 octobre 2024** outre les intérêts postérieurs jusqu'au parfait paiement, se décomposant comme suit :

Principal du jugement du 06/10/2022	3.293,74 €
A titre d'arriéré de charges de copropriété selon décompte arrêté entre le 01/01/2020 et le 1 ^{er} /01/2022, appel provisionnel du 1 ^{er} trimestre 2022 inclus.	
Intérêts au taux légal à compter du 31/08/2020 pour la somme de 1.225,57 € et taux majoré à partir du 22/01/2023 au 31/10/2024	220,74 €
Intérêts au taux légal à compter du 20/04/2022 pour la somme de de 2.068,17 € et taux majoré à partir du 22/01/2023 au 31/10/2024	345,95 €
Intérêts postérieurs	MEMOIRE
A titre des frais nécessaires de recouvrement,	189,02 €
Intérêts au taux légal à compter du 20/04/2022 au 31/10/2024	220,63 €
Intérêts postérieurs	MEMOIRE
A titre de dommages et intérêts	800,00 €
Intérêts au taux légal à compter du 06/10/2022 au 31/10/2024	928,80 €
Intérêts postérieurs	MEMOIRE
Au titre de l'article 700 du CPC	1.000,00 €
Intérêts au 31/10/2024	1.163,72 €
Intérêts postérieurs	MEMOIRE
Dépens	871,92 €
Assignation : 159,86 € Signification du jugement : 73,04 € Frais nécessaire au recouvrement : 189,02 € Saisie-attribution : 450,00 €	
Coût du présent commandement et ses suites	MEMOIRE
TOTAL en principal, intérêts et accessoires, SAUF MEMOIRE	9.034,52 €

TOTAL, sauf mémoire, erreur ou omission ARRÊTE au 31/10/2024 = 9.034,52 € outre les intérêts postérieurs jusqu'au parfait paiement selon décomptes annexés aux présentes.



Calcul effectué via Judi Intérêt
Logiciel de décomptes et calculs d'intérêts

IIIHub Avocat
LA PLATEFORME DES AVOCATS

Description de l'affaire

Nom de l'affaire

Montant initial	189,02 €	Frais annexes	0,00 €
Début du décompte	20-04-2022	Fin du décompte	31-10-2024
Taux à appliquer	Taux légal	Imputer les versements sur	les intérêts
Majoration des taux	à partir du 22-01-2023	Anatocisme	non
Le créancier est	un professionnel		
Pas d'acompte			

Détails du calcul

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
20-04-2022	0		189,02	0	0,00	0,00
30-06-2022	72		189,02	0,76	0,28	0,28
31-12-2022	184		189,02	0,77	0,73	1,01
22-01-2023	22		189,02	2,06	0,23	1,24
30-06-2023	159		189,02	7,06	5,81	7,05
31-12-2023	184		189,02	9,22	8,79	15,84
30-06-2024	182		189,02	10,07	9,47	25,31
31-10-2024	123		189,02	9,92	6,30	31,61

Montant total dû à la fin de période

220,63 € (capital et intérêts) + 0,00 € (frais annexes), soit 220,63 € en total

4ème 136 NT



Calcul effectué via Judi Intérêt
Logiciel de décomptes et calculs d'intérêts

IIIHub Avocat
LA PLATEFORME DES AVOCATS

Description de l'affaire

Nom de l'affaire

Montant Initial	800,00 €	Frais annexes	0,00 €
Début du décompte	06-10-2022	Fin du décompte	21-10-2024
Taux à appliquer	Taux légal	Imputer les versements sur	les intérêts
Majoration des taux	à partir du 22-01-2023	Anatocisme	non
Le créancier est	un professionnel		
Pas d'acompte			

Détails du calcul

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
06-10-2022	0		800,00	0	0,00	0,00
31-12-2022	87		800,00	0.77	1,47	1,47
22-01-2023	22		800,00	2.06	0,99	2,46
30-06-2023	159		800,00	7.06	24,60	27,06
31-12-2023	184		800,00	9.22	37,18	64,24
30-06-2024	182		800,00	10.07	40,06	104,30
21-10-2024	113		800,00	9.92	24,50	128,80

Montant total dû à la fin de période

928,80 € (capital et intérêts) + 0,00 € (frais annexes), soit 928,80 € en total

Scme r06 NT



Calcul effectué via Judi Intérêt
Logiciel de décomptes et calculs d'intérêts

IIIHub Avocat
LA PLATEFORME DES AVOCATS

Description de l'affaire

Nom de l'affaire			
Montant initial	1 000,00 €	Frais annexes	0,00 €
Début du décompte	06-10-2022	Fin du décompte	31-10-2024
Taux à appliquer	Taux légal	Imputer les versements sur	les intérêts
Majoration des taux	à partir du 22-01-2023	Anatocisme	non
Le créancier est	un professionnel		
Pas d'acompte			

Détails du calcul

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
06-10-2022	0		1 000,00	0	0,00	0,00
31-12-2022	87		1 000,00	0.77	1,84	1,84
22-01-2023	22		1 000,00	2.06	1,24	3,08
30-06-2023	159		1 000,00	7.06	30,75	33,83
31-12-2023	184		1 000,00	9.22	46,48	80,31
30-06-2024	182		1 000,00	10.07	50,07	130,38
31-10-2024	123		1 000,00	9.92	33,34	163,72

Montant total dû à la fin de période

1 163,72 € (capital et intérêts) + 0,00 € (frais annexes), soit 1 163,72 € en total

Gene 15.6.21



Calcul effectué via Judi Intérêt
Logiciel de décomptes et calculs d'intérêts

HubAvocat
LA PLATEFORME DES AVOCATS

Description de l'affaire

Nom de l'affaire			
Montant initial	1 225,57 €	Frais annexes	0,00 €
Début du décompte	31-08-2020	Fin du décompte	31-10-2024
Taux à appliquer	Taux légal	Imputer les versements sur	les intérêts
Majoration des taux	à partir du 22-01-2023	Anatocisme	non
Le créancier est	un professionnel		
Pas d'acompte			

Détails du calcul

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'intérêts (€)
31-08-2020	0		1 225,57	0	0,00	0,00
31-12-2020	123		1 225,57	0,84	3,46	3,46
30-06-2021	181		1 225,57	0,79	4,80	8,26
31-12-2021	184		1 225,57	0,76	4,70	12,96
30-06-2022	181		1 225,57	0,76	4,62	17,58
31-12-2022	184		1 225,57	0,77	4,76	22,34
22-01-2023	22		1 225,57	2,06	1,52	23,86
30-06-2023	159		1 225,57	7,06	37,69	61,55
31-12-2023	184		1 225,57	9,22	56,96	118,51
30-06-2024	182		1 225,57	10,07	61,37	179,88
31-10-2024	123		1 225,57	9,92	40,86	220,74

Montant total dû à la fin de période

1 446,31 € (capital et intérêts) + 0,00 € (frais annexes), soit 1 446,31 € en total

Féme rde N1



Calcul effectué via Judi Intérêt
Logiciel de décomptes et calculs d'intérêts

IIIHub Avocat
LA PLATEFORME DES AVOCATS

Description de l'affaire

Nom de l'affaire

Montant initial	2 068,17 €	Frais annexes	0,00 €
Début du décompte	20-04-2022	Fin du décompte	31-10-2024
Taux à appliquer	Taux légal	Imputer les versements sur	les intérêts
Majoration des taux	à partir du 22-01-2023 un	Anatocisme	non
Le créancier est	professionnel		
Pas d'acompte			

Détails du calcul

Date	Nbre Jours	Acompte (€)	Capital (€)	Taux (%)	Intérêts (€)	Cumul d'Intérêts (€)
20-04-2022	0		2 068,17	0	0,00	0,00
30-06-2022	72		2 068,17	0,76	3,10	3,10
31-12-2022	184		2 068,17	0,77	8,03	11,13
22-01-2023	22		2 068,17	2,06	2,57	13,70
30-06-2023	159		2 068,17	7,06	63,61	77,31
31-12-2023	184		2 068,17	9,22	96,13	173,44
30-06-2024	182		2 068,17	10,07	103,56	277,00
31-10-2024	123		2 068,17	9,92	68,95	345,95

Montant total dû à la fin de période

2 414,12 € (capital et intérêts) + 0,00 € (frais annexes), soit 2 414,12 € en total

8emo 136 NT

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 2 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 demeuré infructueux, a été publié le 4 décembre 2024 auprès du Service de la publicité foncière de PARIS 2 sous les références B214P02 volume 2024 S n°168 pour valoir saisie à Monsieur .

L'assignation à comparaître au débiteur, a été délivrée pour l'audience d'orientation du JEUDI 3 AVRIL 2025 à 10H00, devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS.

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis 13 rue Louis Bonnet à PARIS (75011), cadastré Section AD n°87 pour une contenance de 2a 05ca.

Ledit immeuble comprenant : un corps de bâtiment en façade sur la rue, double en profondeur, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de cinq étages carrés.

Un autre petit corps de bâtiment à la suite du précédent, élevé sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée.

Cours

Formant les lots de copropriété numéros :

TROIS (03) :

UN LOGEMENT situé au cinquième étage, porte droite sur le palier, divisé en entrée, cuisine, salle à manger et chambre,

Droit commun aux water-closets situés au cinquième étage

Et les Cinquante/Millièmes des parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble (50/1.000èmes)

Observation étant ici faite que par suite de transformation, le local vendu comporte aujourd'hui un coin salle d'eau (baignoire, douche et chauffe eau à gaz).

TRENTE-DEUX (32) :

UN LOGEMENT situé au cinquième étage, porte droite sur le palier, divisé en entrée, cuisine, salle à manger et chambre,

Droit commun aux water-closets situés au cinquième étage

Et les Cinquante/Millièmes des parties communes générales de l'ensemble de l'immeuble (50/1.000èmes)

Observation étant ici faite que par suite de transformation, le local vendu comporte aujourd'hui un coin salle d'eau (baignoire, douche et chauffe eau à gaz).

10^e rôle N1

Tel que lesdits immeubles s'étendent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Etat descriptif de division – règlement de copropriété :

Suivant acte de Maître MILLET, notaire à Bourg La Reine du 4 juin 1959, publié aux hypothèques le 3 juillet 1959 sous le volume 3145 n°15.

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.

Observation ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé par Maître Aymeric ANDRE en date du 21 novembre 2024 dont une copie est annexée aux présentes.

Suivant le descriptif établi le 21 novembre 2024, Maître Aymeric ANDRE, les parties communes de l'immeuble sont usagées, avec escalier en bois, sans ascenseur ni gardien.

L'appartement est dans un état ancienneté certain, avec des plafonds jaunis, de multiples fissures parfois prononcées sont visibles, un dégât des eaux non réparé existe au plafond, l'électricité date de plusieurs dizaines d'années et ne répond à aucune norme.

L'appartement est composé d'un coin cuisine/pièce d'eau, salon, une chambre.

Pas de WC dans cet appartement, avec des WC communs sur le palier.

Selon le certificat de superficie établi par le FORM & DIAG : le lot n°32 consistant en un logement a une superficie Loi Carrez totale de **40,61 m²**.

Les caves ont fait l'objet de rénovations, avec des sols bétonnés et des plafonds étayés et changements de fers structurels et des briques de plafond.

Il est annexé le Dossier de Diagnostic Technique établi par FORM & DIAG en date du 21 novembre 2024, à savoir :

- Résumé de l'expertise (2 pages) ;
- Certificat de superficie de la partie privative (2 pages) ;
- DPE : G (10 pages) ;
- Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité (6 pages) ;
- Etat de l'Installation Intérieure de Gaz (4 pages) ;
- Constat de risque d'exposition au plomb CREP (12 pages) ;
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (10 pages) ;
- Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment (5 pages) ;
- Etat des Risques et Pollutions (18 pages) ;
- Acte acquisitif du 19 novembre 1997 (17 pages).

CONDITIONS D'OCCUPATION

Lors de l'établissement du procès-verbal de description établi par Maître ANDRE commissaire de justice, il a constaté que l'appartement est occupé.

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 de prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, présence termites ou d'insectes xylophages, 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété des biens immobiliers qui va suivre est extraite de l'acte authentique reçu par Maître Bernard JEULIN, notaire à Aulnay-sous-Bois (93) en date du 19 novembre 1997 :

EN LA PERSONNE de : Monsieur , PARTIE SAISIE :

Les biens et droits immobiliers présentement mis en vente lui appartiennent pour les avoir reçus de :

Monsieur , et Madame , son épouse, demeurant ensemble

ferrari
publicité

Aux termes d'un acte notarié reçu par Maître Bernard JEULIN, notaire associé à AULNAY-SOUS-BOIS (93), le 19 novembre 1997, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 2, le 22 décembre 1997, volume 1997P n° 11184

Cette vente a été consentie moyennant le prix principal de 285.000,00 francs (DEUX CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE FRANCS).

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

16^e rôle ni

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

URBANISME

Il est précisé que le dossier d'urbanisme sera annexé par voie de dres au présent cahier des conditions de la vente après que le jugement d'orientation ordonnant la vente forcée soit rendu.

DROIT DE PREEMPTION

Il résulte de l'acte de l'acte reçu le 19 novembre 1987 par Maître JEULIN, Notaire à AULNAY-SOUS-BOIS (93) :

- qu'il n'existe sur LE BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

SERVITUDES

Il résulte de l'acte de l'acte reçu le 19 novembre 1987 par Maître JEULIN, Notaire à AULNAY-SOUS-BOIS (93) :

- qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles rapportées au règlement de copropriété dont L'ACQUEREUR a pris connaissance et dispense le notaire soussigné de les relater ici.

SYNDIC

Le syndic de l'immeuble est :

ferrari®
publicité

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 opposables 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.

A^e rôle Nⁱ

ARTICLE 5 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

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 passée 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 FORCÉE

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.

2^e rôle N1

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 PROPRIÉTÉ

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^{er} du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER 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 charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant, soit :

**TRENTE MILLE EUROS
(30.000,00 euros)**

Fait à Paris,
Le

TAVIEAUX MORO-de LA SELLE
AVOCATS AU BARREAU DE PARIS
72, avenue Victor Hugo - 75116 PARIS
Tel. 01 47 20 17 48 - FAX 01 47 20 14 10
Palais J 130

23^e rôle

NI