

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 situé à Paris 10^{ème} arrondissement (75010), 34 rue du Faubourg Saint Martin, cadastré section AX n° 60, lieudit « 34 rue du Faubourg Saint Martin », pour une contenance de 00ha 07a 41ca.

Formant les lots de copropriété numéros :

➤ Lot de copropriété numéro cent deux (102) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, porte gauche dans l'entrée commune, un local commercial.

Ce lot communique avec le lot 301 situé au rez-de-chaussée du bâtiment D.

Et les quatre-vingt huit / dix mille cinquante-quatre millièmes (88/10054^{èmes}) des parties communes générales.

➤ Lot de copropriété numéro trois cent un (301) :

Ce lot comprend la totalité du bâtiment D.

Au rez-de-chaussée, première, deuxième et troisième portes dans la cour commune 2, un local commercial sur cour 2.

Ce lot communique avec le lot 102.

Au premier étage : un local commercial avec WC sur cour 2.

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier privatif.

Au sous-sol, un atelier.

Le rez-de-chaussée et le sous-sol communiquent entre eux par un escalier privatif.

Et les cinq cent vingt deux / dix mille cinquante-quatre millièmes (522/10054^{èmes}) des parties communes générales.

1^{er} rôle 

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société « **LANDESBANK SAAR** », division LANDESBPAUSPARKASSE SAAR, 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, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

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.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE :

La copie exécutoire reçue par Maître Louis-Marie BONNET, notaire au sein de la SCP dénommée « Jean DUPONT-CARIOT et Associés » à PARIS (8^{ème}) le 17 août 2017, avec la participation de Maître Benoît FARRANDO, notaire à PARIS 8^{ème} contenant un prêt d'un montant en principal de 600.000,00 € d'une durée totale de 96 mois, consenti par la banque à [REDACTED] et garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle publiée sur les droits et biens immobiliers ci-après désignés.

2^e rôle NT

EN EXÉCUTION D':

une inscription d'hypothèque conventionnelle suivant bordereau publiée au Service de la publicité foncière de Paris 3^{ème} bureau le 6 septembre 2017 sous les références B214P03 Volume 2017 V numéro 1655.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a suivant acte délivré par le ministère de Maître Fleur FONTAINE, Commissaire de Justice Associée au sein de la SELARL DUBOIS & ASSOCIES à PARIS, fait signifier le 08 décembre 2025 un commandement de payer valant saisie immobilière,

A:

[REDACTED],
[REDACTED] née le 21 juillet
1977 à PARIS 17^{ème} 75017 de nationalité française demeurant 41 rue
du Faubourg Saint Martin 75018 Paris et attachement de son
[REDACTED]

D'avoir à payer à la requérante, dans un délai de HUIT JOURS, la somme totale sauf MEMOIRE de **604.859,18 €** outre les intérêts postérieurs au taux de 5,20 % jusqu'au parfait paiement se décomposant comme suit :

- Capital restant dû	600.000,00 €
- Intérêts au taux de 5,20 % ayant courus du 1/09/2025 au 31/10/2025.....	5.214,24 €
- Intérêts au taux de 5,20 % postérieurs au 31/10/2025 jusqu'au parfait paiement	MEMOIRE
- Frais de procédure, accessoires et autres sommes	744,94 €
- Déduction versements.....	- 1.100,00 €
TOTAL arrêté au 31/10/2025	
Suivant décompte annexé ci-après	604.859 ,18 €

3^e rôle *NT*



SAS AZURLEX
Commissaires de Justice Associés
Commissaires de Justice

16 B Rue Louis Blanc
06400 CANNES

www.azurlex.com

☎ : 04.93.99.01.16
contact@azurlex.com

CDC DDFIP Alpes Maritimes
IBAN : FR68 4003 1000 6000 0046 3270 D72
BIC : CDCGFRPPXXX

SIRET 920 383 726 00022
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE
FR19920393726

Références à rappeler :

Responsable : VANKEMPEN
Téléphone: 0493990116
Mail : contact@azurlex.com

Membre d'une Association de Gestion Agréée par
l'Administration Fiscale.
Le règlement des versements et honoraires par chèque est
accepté

Paiement sécurisé par C.B.
www.lepaiementparcarte.com/2244



Étude ouverte du lundi au jeudi
de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 18H00
et le vendredi
de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17H00

Conformément à l'article 39 de la loi Informatique et liberté du
6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de
rectification aux informations qui vous concernent. Pour
exercer ce droit, veuillez vous adresser aux personnes
habilitées de l'étude
243-3110

Référence à joindre à votre règlement sans coller ni

agrafer
5704



0001000014676200047765

CANNES le 31 OCTOBRE 2025

0001000014676200047765



NUMERO DE DOSSIER DE DOUANE

Saint-Martin

Madame,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous le décompte des sommes dues dans cette
affaire. :

- Le capital restant dû	600 000.00
Avec intérêts au taux contractuel à compter du 01/09/25 au taux actuel de 5.20 %	
- Mise en demeure	84.94
- Les intérêts courus au : 31/10/25	5 214.24
- Le montant du complément du droit proportionnel	660.00
- Le montant des versements directs	-1 100.00

Reste dû en Euros : 604 859,18

- 30/09/25 Règlement direct au créancier 1 100.00

Détail des intérêts calculés :

Créance	Période	Base	Taux	Montant
-Le capital restant dû	01/09/25 au 30/09/25	600 000.00	5.20	2 564.38
-Le capital restant dû	01/10/25 au 31/10/25	600 000.00	5.20	2 649.86

Montant des intérêts 5 214.24 €

Sous réserves des intérêts dus jusqu'au jour de votre règlement pour solde et des frais de
procédure s'il y a lieu.

Tout paiement doit être effectué sur le compte affecté suivant :

CDC DDFIP Alpes Maritimes
IBAN : FR68 4003 1000 6000 0046 3270 D72
BIC : CDCGFRPPXXX

Recevez nos salutations distinguées.

SAS AZURLEX
Commissaires de Justice Associés



4ème rôle n°

TOTAL, sauf mémoire, erreur ou omission ARRÊTE au 31/10/2025 = 604.859,18 € outre les intérêts au taux de 5,20 % postérieurs jusqu'au parfait paiement.

SIX CENT QUATRE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET DIX-HUIT CENTIMES, selon le décompte annexé aux présentes.

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 au service de la publicité foncière de Paris n°1, le 21 janvier 2026, B214P01 Volume 2026 S n°10 pour valoir saisie.

L'assignation à comparaître à la débitrice, a été délivrée pour l'audience d'orientation du JEUDI 16 AVRIL 2026 à 9H30, devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS.

5^e rôle NV

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier situé à Paris 10^{ème} arrondissement (75010),
34 rue du Faubourg Saint Martin, cadastré section AX n° 60, lieudit « 34
rue du Faubourg Saint Martin », pour une contenance de 00ha 07a 41ca.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Désignation des biens saisis :

Telles que figurant sur l'acte du 21 mai 2008

Lot numéro cent deux (102) : 1

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, porte gauche dans l'entrée
commune B, un local commercial.

Ce lot communique avec le lot 301 situé au rez-de-chaussée du
bâtiment D.

Et les quatre-vingt huit/dix millièmes (88/10000 èmes) de la propriété
du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois cent un (301) : 2

Ce lot comprend la totalité du bâtiment D.

Au rez-de-chaussée, première, deuxième et troisième portes dans la
cour commune 2, un local commercial sur cour 2.

Ce lot communique avec le lot 102 sus-désigné situé au rez-de-
chaussée du bâtiment B.

Au premier étage : un local commercial avec WC sur cour 2

Ces deux niveaux communiquent entre eux par un escalier privatif.

Au sous-sol un atelier.

Le rez-de-chaussée et le sous-sol communiquent entre eux par un
escalier privatif.

Et les cinq cent vingt deux/dix millièmes (522/10000 èmes) de la
propriété du sol et des parties communes générales.

Tel que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et comportent,
avec toutes leurs appartenances et dépendances, droits et facultés
qu'elle compte y attacher sans aucune exception, ni réserve.

Observation ici faite qu'un procès-verbal de description a été dressé par
Maître Fleur FONTAINE le 30 janvier 2026 dont une copie est annexée aux
présentes.

6^e rôle NT

Suivant le descriptif établi le 30 janvier 2026, Maître Fleur FONTAINE a constaté que la désignation actuelle est inchangée par rapport à la désignation sur titre de propriété, étant précisé que les lots 102 et 301 communiquent ensemble (voir photographie p.24) se décomposant comme suit :

Au rez-de-chaussée : pièce principale une cuisine, une arrière-cuisine (ou buanderie), un WC

Au sous-sol : un atelier (ou cave)

A l'étage : une chambre et salle d'eau avec WC

Les lots sont actuellement utilisés à usage de local commercial, étant précisé que toutes les pièces de vie nécessaires à une habitation sont existantes.

Toutefois, **le syndic de copropriété indique qu'aucune assemblée générale n'a autorisé la transformation de ces lots commerciaux en lots d'habitation.**

Selon le certificat de superficie établi par Monsieur MANDET de la société BC2E Diagnostics Immobiliers, **l'ensemble des lots 102 et 301 a une superficie totale de 163,62m²** se décomposant comme suit :

Lot 102 (RDC) composé d'une cuisine, WC pour une superficie de **35m²**.

Lot 301 (RDC -1^{er} étage et SS-SOL) composé d'une salle, bureau, chambre, WC, local et atelier pour une superficie de **128,62 m²**.

Etat descriptif de division – règlement de copropriété :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUVAL FLEURY, notaire à Paris, le 11 mai 1993, publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 3, le 30 juin 1993, sous les références volume 1993 P n° 3318.

Cet état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Charlotte MONTFRAIX, notaire à Paris, le 21 juillet 2025, publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 1 le 31 juillet 2025, sous les références B214P01 volume 2025 P n° 19587.

F^e rôle 

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 1er, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 et celles du décret prises pour leur application sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété et des modificatifs seront remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

SYNDIC

Le syndic de copropriété assurant la gestion de l'immeuble est la SAS MY SYNDIC dont le siège social est situé 15 rue Lacharrière à PARIS (75011).

Il est annexé le Dossier de Diagnostic Technique établi par la société BC2E Diagnostics Immobiliers, à savoir

- Dossier de Diagnostic Technique
- Diagnostic termites
- Attestation de superficie « Loi Carrez »
- Diagnostic DPE
- Etat des Risques et Pollutions (ERP)

8^e rôle 

CONDITIONS D'OCCUPATION

Lors de l'établissement du procès-verbal de description établi par Maître FONTAINE commissaire de justice, il a été constaté que les deux lots de copropriété sont actuellement occupés par la société SAS ARGILE.

Malgré les demandes réitérées de Maître FONTAINE, ni la [REDACTED] ni [REDACTED] n'ont adressé le bail commercial et les quittances de loyers.

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 des actes authentiques cités ci-dessous :

EN LA PERSONNE de : Madame [REDACTED]

[REDACTED] PARTIE SAISIE :

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

g^e rôle 

Y [REDACTED]
capital de 200 EUR, dont le siège est à ROBERT BOUQUIN (87100), 8
[REDACTED] et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Suivant acte reçu par Maître Ludovic MESUREUR, notaire à Paris, le 21 mai 2008, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 9 le 9 juin 2008 sous les références B214P03 volume 2008 P n° 3233.

Cette vente a été consentie moyennant le prix principal de 600.000 euros.

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.

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 dires au présent cahier des conditions de la vente après que le jugement d'orientation ordonnant la vente forcée soit rendu.

 Maître rôle

DROIT DE PREEMPTION

Il résulte de l'acte de vente reçu par Maitre Ludovic MESUREUR en date du 21 mai 2008 :

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 21 février 2008.

Par lettre en date du 20 mars 2008 le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

SERVITUDES

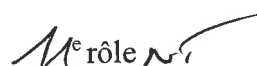
Il résulte de l'acte de vente reçu par Maitre Ludovic MESUREUR en date du 21 mai 2008 :

- Qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** vendus et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autres que celles pouvant résulter de la loi, de l'usage ou de la situation naturelle des lieux, des prescriptions administratives relatives notamment à l'urbanisme et à l'alignement, des dispositions du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels et du présent acte.

Raccordement Assainissement

Il résulte de l'acte de vente reçu par Maitre Ludovic MESUREUR en date du 21 mai 2008 :

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal.

 M. rôle

Relevé de propriété

Année de référence : 2025	Département : 75 0	Commune : 110 PARIS 10	TRES : 017	Numéro communal : L09485
Titulaire(s) de droit(s)				
Droit réel : Propriétaire		Numéro propriétaire : M8FV7J		
Nom		Né(e) le 22/07/1974		
Prénom		A 75 PARIS 14		
Adresse				
75005 PARIS				
Propriété(s) bâtie(s)				
Évaluation du local				
An	Sec	N° Plan	C	N° Port
14	AX	20		10
09	AX	60	34	
Adresse 110 DE STRASBOURG 001 LOT 000131 10/10044 RUE DU FAUBOURG SAINT MARTIN 001 LOT 0000102 88/10000 001 LOT 0000301 532/10000				
Total revenu imposable pour la part communale				
14 519 euro(s)				
Total revenu exonéré pour la part communale				
0 euro(s)				
Total revenu imposable pour la part communale				
14 519 euro(s)				

Désignation des propriétés										Évaluation										Livre Foncier	
An	Sec	N° Plan	N° Voie	Code Rivoli	N° Parc Prim	PP/DP	S	Tar	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	Revenu cadastral A	Revenu imposable A	Revenu exonéré A	Revenu imposable A	Revenu exonéré A	Revenu imposable A	Revenu exonéré A		
Contenance totale										Total de la part communale										Majoration des terrains constructibles	
HA A CA										Revenu imposable Revenu exonéré										Revenu imposable Revenu exonéré	
										0 0										0 0	

12 enote

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.

13^e rôle 

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposent 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.

14^e rôle 

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

AS ^e rôle *Ni*

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 ÉMOLUMENTS

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.

Ab e rôle *N*

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.

17 rôle N°

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.

18^e rôle 

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 :

CINQ CENT MILLE EUROS (500.000 euros)

Fait à Paris,
Le 5 mars 2026

TMDLS - AVOCATS
AVOCATS AU BARREAU DE PARIS
72, avenue Victor Hugo - 75116 PARIS
Tél. 01 47 20 17 48 - Palais J 130
secretariat@tmdls.fr

19^e rôle