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 :

Les droits et biens immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé 43 Rue de Lappe à Paris (11ème arrondissement – 75011) figurant au cadastre sous les références section CC n° 23, lieudit « 43 rue de Lappe », d'une contenance de 1a 34ca

Formant les lots de copropriété numéros :

- **Lot de copropriété numéro un (1) :**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, à gauche de l'entrée commune de l'immeuble, une salle de restaurant ; autre accès porte gauche dans l'entrée commune de l'immeuble.
Droit à l'usage des water-closets communs.

- **Lot de copropriété numéro vingt-trois (23) :**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une réserve portant le n° 1.

- **Lot de copropriété numéro cent (100) :**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, porte gauche dans la cour commune, une cuisine.
Droit à l'usage des water-closets communs.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La BRED Banque Populaire, Société Anonyme coopérative de banque populaire régie par les articles L.512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux banques populaires et aux établissements de crédit, au capital de 1 962 341 211,60 euros dont le siège social est 18 quai de la Rapée – 75604 PARIS Cédex 12, immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 552 091 795, 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 d'un acte notarié reçu le 15 mai 2020 par Maître Lucie JEZIORSKI, notaire associée à Epernay (Marne), contenant vente et prêt immobilier professionnel d'un montant en principal de 380.000,00 € qui lui a été consenti par la banque et garanti par l'inscription d'un privilège de prêteur de deniers publiée sur les droits et biens immobiliers ci-après désignés et deux avenants sous seings privés en date respective des 18 janvier 2021 et 15 avril 2024.

EN EXÉCUTION D':

Une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la publicité foncière de Paris 4 le 3 juin 2020, sous les références B214P04 Volume 2020 V numéro 847.

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 16 décembre 2025 un commandement de payer valant saisie immobilière,

A :

[redacted]

personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social,

D'avoir à payer à la requérante, dans un délai de HUIT JOURS, la somme totale sauf MEMOIRE de **379.838,66 €** outre les intérêts postérieurs au taux de 1,70 % majoré de trois points postérieurs au 15/10/2025 jusqu'au parfait paiement se décomposant comme suit :

- Capital restant dû.....	351.334,77 €
- Intérêt au taux conventionnel de 1,70 % majoré de 3 points du 14.05.2024 au 15.10.2025	12.247,47 €
- Intérêts au taux conventionnel de 1,70 %, majoré de 3 points postérieurs au 15.10.2025 jusqu'au parfait paiement.....	MEMOIRE
- Indemnité d'exigibilité anticipée (5% du capital déchu du terme).....	16.256,42 €
- Autres sommes.....	MEMOIRE
TOTAL SAUF MEMOIRE au 15.10.2025	**379.838,66 €**

TOTAL, sauf mémoire, erreur ou omission ARRÊTE au 15/10/2025 = 379.838,66 € outre les intérêts au taux de 1,70 % majoré de trois points postérieurs au 15/10/2025 jusqu'au parfait paiement.

TROIS CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE HUIT CENT TRENTE-HUIT EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (379.838,66 €) selon le décompte annexé aux présentes.

3 e rôle

Décompte pour la période du 14/05/2024 au 15/10/2025

[redacted] (Dossier n° 73338 - décompte n° 35634 LEGEND)

Engagement n° 00750726936 Prêt Pro Equipt Contrat n° 083-0006100 EUG06669073

Devise : EUR
Personnes concernées :
[redacted] Titulaire

Opérations réalisées pendant la période				Imputation des règlements		Calcul des intérêts de la période			Sommes dues après opérations	
Date	**Libellé**	**Débit**	**Crédit**	**Principal**	**Intérêts**	**Taux**	**Nombre jours**	**Intérêts**	**Principal**	**Intérêts**
14/05/2024	ECHEANCE N° : 0001	2 602,91		-2 602,91	0,00				2 602,91	0,00
14/06/2024	Intérêts du 14/05/2024 au 14/06/2024					4,70	31	10,39	2 602,91	10,39
14/06/2024	ECHEANCE N° : 0002	2 602,91		-2 602,91	0,00				5 205,82	10,39
14/07/2024	Intérêts du 14/06/2024 au 14/07/2024					4,70	30	20,11	5 205,82	30,50
14/07/2024	ECHEANCE N° : 0003	2 602,91		-2 602,91	0,00				7 808,73	30,50
14/08/2024	Intérêts du 14/07/2024 au 14/08/2024					4,70	31	31,17	7 808,73	61,67
14/08/2024	ECHEANCE N° : 0004	2 602,91		-2 602,91	0,00				10 411,64	61,67
04/09/2024	Intérêts du 14/08/2024 au 04/09/2024					4,70	21	28,15	10 411,64	89,82
04/09/2024	ACOMPTE SUR IMPAYES		3 816,77	3 726,95	89,82				6 684,69	0,00
14/09/2024	Intérêts du 04/09/2024 au 14/09/2024					4,70	10	8,61	6 684,69	8,61
14/09/2024	ECHEANCE N° : 0005	2 602,91		-2 602,91	0,00				9 287,60	8,61
14/10/2024	Intérêts du 14/09/2024 au 14/10/2024					4,70	30	35,88	9 287,60	44,49
14/10/2024	ECHEANCE N° : 0006	2 602,91		-2 602,91	0,00				11 890,51	44,49
14/11/2024	Intérêts du 14/10/2024 au 14/11/2024					4,70	31	47,46	11 890,51	91,95
14/11/2024	ECHEANCE N° : 0007	2 602,91		-2 602,91	0,00				14 493,42	91,95
14/11/2024	CAPITAL DECHU DU TERME	325 128,49		-325 128,49	0,00				339 621,91	91,95
14/11/2024	SOLDE CHARGES FRANCHISE	11 712,86		-11 712,86	0,00				351 334,77	91,95
27/03/2025	Intérêts du 14/11/2024 au 27/03/2025					4,70	133	6 016,97	351 334,77	6 108,92
27/03/2025	ACOMPTE SUR IMPAYES		3 000,00	0,00	3 000,00				351 334,77	3 108,92
15/10/2025	Intérêts du 27/03/2025 au 15/10/2025					4,70	202	9 138,55	351 334,77	12 247,47
	TOTAL	**355 061,72**	**6 816,77**							

4ème relance

Nature des sommes dues	Montant à l'origine	Montant restant dû à la date d'arrêté
Principal :		351 334,77
Intérêts :		12 247,47
Indemnité Forfaitaire :		16 256,42
Intérêts et frais jusqu'à parfait règlement :		MEMOIRE
TOTAL DU :		379 838,66

Semi ISTE NS

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°2, le 19 janvier 2026, B214P02 Volume 2026 S n°00002 pour valoir saisie.

L'assignation à comparaître au débiteur, 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.

6 e rôle

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Les droits et biens immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier situé 43 Rue de Lappe à Paris (11ème arrondissement – 75011) figurant au cadastre sous les références section CC n° 23, lieudit « 43 rue de Lappe », d'une contenance de 1a 34ca

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Désignation des biens saisis :

Telles que figurant sur l'acte du 15 mai 2020

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, à gauche de l'entrée commune de l'immeuble, une salle de restaurant ; autre accès porte gauche dans l'entrée commune de l'immeuble,

Droit à l'usage des water-closets communs,

Observations étant ici faites :

- que le présent lot communique avec le lot n° 100 et qu'en cas de vente à des acquéreurs différents du présent lot et du lot n°100, la porte de communication de ces deux lots devra être murée et les frais de ces travaux seront supportés par moitié par chacun des acquéreurs desdits lots,
- que le présent lot communique avec le lot n° 23, par un escalier particulier, et qu'en cas de vente à des acquéreurs différents du présent lot et du lot n° 23, l'escalier particulier devra être muré, et les frais de ces travaux seront supportés par moitié par chacun des acquéreurs desdits lots,
- que c'est à tort et par erreur si, dans l'acte de règlement de copropriété ci-après énoncé, il a été indiqué que le présent lot communique avec le lot n° 19 au lieu du lot n° 23.

Et les quatre-vingt-seize millièmes (96 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-dix-sept millièmes (97 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

Lot numéro vingt-trois (23)

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une réserve portant le n° 1.

Observation étant ici faite que le présent lot communique avec le lot n°1 par un escalier particulier et qu'en cas de vente à des acquéreurs différents du présent lot et du lot n°1, l'escalier particulier devra être muré et les frais de ces travaux seront supportés par moitié par chacun des acquéreurs desdits lots.

Et les treize millièmes (13 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les treize millièmes (13 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

7 e rôle

Lot numéro cent (100)

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, porte gauche dans la cour commune, une cuisine.

Droit à l'usage des water-closets communs.

Observation étant ici faite que le présent lot communique avec le lot n° 1, et qu'en cas de vente à des acquéreurs différents du présent lot et du lot n° 1, la porte de communication de ces deux lots devra être murée et les frais de ces travaux seront supportés par moitié par chacun des acquéreurs desdits lots.

Et les quatorze millièmes (14 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

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 14 janvier 2026 dont une copie est annexée aux présentes.

Suivant le descriptif établi le 11 février 2026, Maitre Fleur FONTAINE a constaté que les trois lots de copropriété constituent pour le lot 1 et le lot 100 un même ensemble immobilier pour lequel on pénètre par une porte latérale située dans l'entrée de l'immeuble.

Pour le lot n°23 (réserve), il bénéficie d'un accès direct par le local commercial au sous-sol du bâtiment.

Le local commercial comprend :

- Lot n°1 : Une salle de restaurant avec bar (les équipements sont vétustes et sol en mauvais état),
- Lot n°100 : Une réserve (dans l'acte notarié : cuisine) avec deux doubles WC,
- Lot n°23 : Au sous-sol, une réserve.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Relevé de propriété

Année de référence : 2024	Département : 75 0	Commune : 111 PARIS 11	TRES : 019	Numéro communal : +23470

Titulaire(s) de droit(s)

Droit réel : Propriétaire — Numéro propriétaire : P8Q2K7

Dénomination [redacted]

Adresse : 43 RUE DE LAPPE
75011 PARIS

Propriété(s) bâtie(s)

Désignation des propriétés							Identification du local					Évaluation du local																
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
21	CC	23		43	RUE DE LAPPE 001 LOT 0000001 96/1007 001 LOT 0000023 13/1007 001 LOT 0000100 14/1007	5344	A	01	00	01002	7S1110107487		C	C	CB	MAG 1	4580							P		4 518

Total revenu imposable pour la part communale	Total revenu exonéré pour la part communale	Total revenu imposé pour la part communale
4 580 euro(s)	0 euro(s)	4 580 euro(s)

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés						Évaluation																Livre foncier
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GR/ SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	Contenance A	Contenance CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet

Contenance totale			Total de la part communale			Total de la part additionnelle		Majoration des terrains constructibles
HA	A	CA	Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé	
			0	0	0	0	0	0

Délivré le 17/10/2025
Source : Direction Générale des Finances Publiques

Selon le certificat de superficie établi par Monsieur MANDET de la société BC2E Diagnostics Immobiliers, **la totalité des lots 1- 100 et 23** : a une superficie privative Loi Carrez de **43,08 m² – avec un DPE G, dont détail des superficies ci-dessous :**

DÉTAIL DES SUPERFICIES :

			SUPERFICIE PRIVATIVE DE LOT(S) en m²		
Étage	**Lot**	**Local**	**Superficie privative « Loi Carrez »**	**Autres superficies exclues**	**Superficie HSP < 1.80M**
RDC	1	Salle de restaurant	37.39	-	-
RDC	1	WC 1	1.26	-	-
RDC	1	WC 2	1.52	-	-
RDC	100	Réserve	2.91	-	-
Totaux			**43.08 m²**	**0.00 m²**	**0.00 m²**

Surface totale au sol (Carrez et Hors Carrez) : **43.08 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 Jacques BAILLOUX, notaire à Quincy-Voisins (77), le 10 mai 1973, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 4, le 28 juin 1973, sous les références volume 1397 n° 11.

L'état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître MILHAC, notaire associé à Paris (75004), le 4 février 2011, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 4 le 16 mars 2011, sous les références B214P04 volume 2011P n° 2154.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître MILHAC, notaire associé à Paris (75004), le 23 mars 2018, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 4 le 18 avril 2018, sous les références B214P04 volume 2018P n° 2924.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître MILHAC, notaire associé à Paris (75004), le 23 mars 2018, dont une expédition a été publiée au Service de la Publicité Foncière de Paris 4 le 18 avril 2018, sous les références B214P04 volume 2018P n° 2925.

10e rôle NT

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 SARL MARCHAND IMMOBILIER demeurant 3 rue Antoine Vollon à PARIS (75012).

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)

CONDITIONS D'OCCUPATION

Lors de l'établissement du procès-verbal de description établi par Maître FONTAINE commissaire de justice, le gérant de la société [redacted] a déclaré que ce local commercial serait donné en location à la société BR [redacted] et qu'elle bénéficierait d'un bail commercial, étant précisé que le locataire actuel bénéficie d'une franchise de loyer afin de procéder à des travaux de réfection du local commercial avant réouverture de celui-ci.

A ce jour, le local ne serait pas exploité, ce qui est confirmé par les commerces avoisinants.

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 : la Société dénommée [redacted], PARTIE SAISIE :

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

12e rôle NT

[redacted] SAINT CYR SUR MER
(83270) 3 lotissement du Château Quartier de la Bastide.
[redacted]
Célibataire.
Ayant conclu avec [redacted] un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître Gilles JEZIORSKI, notaire à EPERNAY, le 22 septembre 2012.
Contrat non modifié depuis lors.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu le 15 mai 2020 par Maître Lucie JEZIORSKI, notaire associée à Epernay (Marne), dont une expédition a été publiée au SPF de Paris 4 le 3 juin 2020 sous les références B214P04 Volume 2020P n° 3235.

Cette vente a été consentie moyennant le prix principal de 380.000,00 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.

DROIT DE PREEMPTION

Il résulte de l'acte de vente reçu par Maitre JEZIORSKI en date du 15 mai 2020 :

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le **BIEN** constituant un seul local à usage COMMERCIAL avec ses locaux accessoires dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme) ou, à défaut de règlement de copropriété, si l'état descriptif de division a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier.

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

SERVITUDES

Il résulte de l'acte de vente reçu par Maitre JEZIORSKI en date du 15 mai 2020 :

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

Raccordement Assainissement

Il résulte de l'acte de vente reçu par Maitre JEZIORSKI en date du 15 mai 2020 :

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

14 e rôle MT

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er – 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.

15e rôle

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.

18e rôle

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.

19e rôle

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er 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 1er 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 :

CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000,00 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

21e rôle