

Affaire FCT CEDRUS c/ [REDACTED]

Audience d'orientation du Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de PARIS du JEUDI 5 OCTOBRE 2023 A 10H00

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés, à l'audience des saisies immobilières tenue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de PARIS, séant dite ville au Palais de Justice, Parvis du Tribunal – 75859 PARIS CEDEX 17, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens immobiliers suivants en **UN LOT**, sur saisie immobilière :

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS (75005), 15, quai Montebello, 2, 4 et 6 rue de l'hôtel Colbert et 14, rue de la Bûcherie, cadastré section BQ n°69, lieudit 14, rue de la Bûcherie, pour une superficie totale de 4 a 70 ca, les lots de copropriété n°11 et 12.

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION CEDRUS, ayant pour société de gestion, la société EQUITIS GESTION, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 92, avenue de Wagram – 75017 PARIS, immatriculée sous le numéro B 431 252 121 au RCS de Paris, représenté par son recouvreur la société MCS ET ASSOCIES, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 334 537 206, ayant son siège social à 256 bis, rue des Pyrénées – 75020 PARIS, agissant poursuites et diligences de son Président domicilié es qualité audit siège,

Venant aux droits de la SOCIETE GENERALE en vertu d'un bordereau de cession de créances en date du 29 novembre 2019 soumis aux dispositions du Code monétaire et financier.

Ayant pour avocat la **SELARL THEMA**, représentée par Maître Marc VACHER, avocat du Barreau de PARIS, dont le siège est 37, rue des Acacias - 75017 PARIS, Tél. : 01.45.04.51.00 - Toque : P100, marc.vacher@cabinethema.com

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

Saisie immobilière à l'encontre de :

La [REDACTED], société civile immobilière au capital de 1.000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le n° [REDACTED], ayant son siège social 15 quai de Montebello 75005 PARIS, prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

DEBITRICE PRINCIPALE

VENNCH

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU ET POUR L'EXECUTION DE :

- **La copie exécutoire d'un acte authentique de prêt** reçu par Maître Hubert MEUNIE, notaire à PARIS (75004) en date du **16 février 2007**, portant prêt immobilier d'un montant total de 220.000 € remboursable en 180 mensualités, au taux d'intérêts fixe de 4,40 % l'an, consenti à la [REDACTED] ;
- **Une inscription de privilège de prêteur de deniers** publiée au service de la publicité foncière de PARIS 2ème bureau le 10 avril 2007, volume 2007 V n°629, renouvelée suivant bordereau publié le 3 février 2023, volume 2023 V n°988 ;
- **Un bordereau de cession de créances** en date du 29 novembre 2019 ;
- **Un décompte des sommes** dues, provisoirement arrêté au 28 mars 2023.

Le poursuivant, sus dénommé, a fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière à la [REDACTED] par exploit de Maître Mikaël MARTIN – SARL DELAMOTTE-MARTIN, commissaires de justice à PARIS (75020), en date du 15 mai 2023, fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière à :

D'avoir à payer DANS UN DELAI DE HUIT JOURS au requérant à l'acte, entre les mains du commissaire de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié, la **somme totale de 96.069,29 € (quatre-vingt-seize mille soixante-neuf euros et vingt-neuf centimes)**, sauf mémoire, provisoirement arrêtée au 28 mars 2023, outre les intérêts postérieurs au taux contractuel majoré de 8,40 % à courir jusqu'à parfait paiement, se décomposant de la façon suivante :

- Principal :	79.524,67 €
- Intérêts au taux contractuel majoré de 8,40 % échus au 28/03/2023 :	16.554,62 €
- Intérêts postérieurs arrêtés au 28/03/2023* :	MEMOIRE
- Frais, pénalités et accessoires :	MEMOIRE
- Art 700 / DI :	MEMOIRE

* *Au taux contractuel majoré de 8,40 % à courir à compter du 28 mars 2023 jusqu'à complet règlement.*

Soit une somme totale de 96.069,29 € (*quatre-vingt-seize mille soixante-neuf euros et vingt-neuf centimes*), sauf mémoire, provisoirement arrêté au 28 mars 2023.

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 de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes accessoires, offrant du tout détail et liquidation en cas de règlement immédiat et en tenant compte de tous acomptes qui auraient pu être versés.

*

Ledit commandement valant saisie immobilière comporte en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, à savoir :

- 1) La constitution de la SARL THEMA, représentée par Maître Marc VACHER, avocat au Barreau de PARIS, dont le siège est 37, rue des Acacias – 75017 PARIS, avec élection de domicile en son cabinet ;
- 2) L'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré ;
- 3) Le décompte des sommes réclamées ;
- 4) L'avertissement que la débitrice doit payer lesdites sommes dans un délai de huit jours, et qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra dont s'agit au service de la publicité foncière de PARIS – 2^{ème} bureau, pour valoir, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés, et qu'à cet effet, la débitrice sera assignée à comparaître à une audience du juge de l'exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure ;
- 5) La désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière, ainsi qu'une copie de la matrice cadastrale ;
- 6) L'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible, à l'égard de la débitrice, à compter de la signification de l'acte et, à l'égard des tiers, à compter de la publication de celui-ci au Service de la publicité foncière ;

- 7) L'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que la débitrice en est le séquestre ;
- 8) L'indication que la débitrice garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention de cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'exécution ;
- 9) La sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer au commissaire de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social ;
- 10) L'indication qu'un commissaire de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble ;
- 11) L'indication que le Juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal judiciaire de PARIS siégeant Parvis du Tribunal de Paris 75859 PARIS CEDEX 17.
- 12) L'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi.
- 13) L'indication que la débitrice, si elle s'estime en situation de surendettement, a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L. 712-1 du Code de la consommation ;
- 14) Si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise en outre l'acte de transmission à moins que la débitrice n'en ait été régulièrement avisée au préalable.

La [REDACTED] n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la publicité foncière de PARIS 2, le 3 juillet 2023, Volume 2023 S n° 71.

Le Service de la publicité foncière de PARIS 2 a délivré le 21 juillet 2023 l'état hypothécaire sur formalité ci-annexé, certifié à la date de publication du commandement de payer valant saisie immobilière.

Par exploit du ____ août 2023 délivré par la SARL DELAMOTTE-MARTIN, Commissaires de Justice à PARIS (75020), le FCT CEDRUS, ayant pour société de gestion la société EQUITIS GESTION, et représenté par son recouvreur, la société MCS ET ASSOCIES a donné assignation à la société [REDACTED] d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation de Madame/Monsieur le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de PARIS pour le **5 octobre 2023 à 10h00**, l'acte comportant l'ensemble des mentions prescrites par l'article R. 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

La copie du commandement de payer valant saisie a également été régulièrement dénoncée par exploit la SARL DELAMOTTE-MARTIN, Commissaires de Justice à PARIS (75020), en date du ____ août 2023 au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 15 QUAI MONTEBELLO A PARIS 5E, créancier inscrit, suivant acte contenant assignation d'avoir à comparaître à cette même audience d'orientation et sommation d'avoir à prendre connaissance du présent cahier des conditions de vente.

Conformément à l'article R.322-10 du Code des procédures civiles d'exécution, une copie de ces assignations, un état hypothécaire, le constat descriptif avec photographies dressé par Maître Mikaël MARTIN de la SARL DELAMOTTE-MARTIN, Commissaires de Justice à PARIS (75020), le 15 juin 2023 et les diagnostics techniques établis le 19 juin 2023 par le Cabinet BARRERE et DUFAU, sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

1/ Désignation telle qu'elle résulte de l'acte authentique de vente reçu par Maître Hubert MEUNIE, notaire à PARIS (75004), portant prêt immobilier en date du 16 février 2007 :

Sur la commune de PARIS (5ème arrondissement) 15, quai de Montebello, 2, 4 et 6 rue de l'hôtel Colbert et 14, rue de la Bûcherie.

Dans un ensemble immobilier en copropriété,

Cadastré sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
BQ	69	14, rue de la Bûcherie		04	70

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO ONZE (11)

Une VITRINE A DESTINATION COMMERCIALE, située au rez-de-chaussée quai Montebello, numéroté 11 au plan 2.

Et les quinze/dix millièmes (15/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DOUZE (12)

Une BOUTIQUE AVEC SOUS SOL COMMERCIAL, situé au rez-de-chaussée côté quai, Montebello, numéroté 12 au plan 2.

Et les cent quarante-sept/dix millièmes (147/10000èmes) des parties communes générales.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

2/ Désignation telle qu'elle résulte du procès-verbal descriptif établi par Maître Mikaël MARTIN de la SARL DELAMOTTE-MARTIN, Commissaires de Justice à PARIS (75020), le 15 juin 2023

I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le local commercial se trouve sur le quai de Montebello, au numéro 15, à gauche de l'entrée commune à l'immeuble, avec deux fenêtres donnant sur la cour intérieure de l'ensemble immobilier.

Le local fait face à la Seine et à la façade sud de la Cathédrale Notre-Dame de Paris

II. DESCRIPTION

A. EXTÉRIEUR

Le local est situé le long du quai, derrière un portique, au rez-de-chaussée se trouve la salle principale et une vitrine située à droite de la salle principale.

Le portique est séparé de la rue par des grilles métalliques à l'état neuf.

Les grilles métalliques séparent le local du trottoir du quai de Montebello, de celui de la rue de l'Hôtel de Colbert et également de l'entrée des communs de l'immeuble.

Deux portes permettent l'accès au local (une grande et une plus petite), quai de Montebello, une porte permet d'accéder à l'entrée des communs et une porte permet l'accès par la rue de l'Hôtel de Colbert.

Le sol du portique est en bon état.

Le revêtement de la façade est en bon état. La façade du local est composée pour partie d'une baie vitrée avec montants en aluminium en bon état, la porte d'accès au local est vitrée, en bon état.

La vitrine est également composée pour partie d'une baie vitrée avec montants en aluminium et d'une porte vitrée qu'il n'a pas été possible d'ouvrir complètement.

L'entrée de la salle principale est protégée par un rideau métallique, électrique fonctionnant à l'aide d'une clé, dont la serrure est située en façade, à l'état d'usage.

A droite de l'entrée se trouve une vitrine rectangulaire, avec montants en aluminium, le verre de la vitrine est rayé, la peinture des murs est à l'état d'usage, au plafond la peinture est à l'état d'usage, je constate la présence de quatre spots posés sur un rail.

Il ne m'est pas possible de constater l'état du sol en raison de l'encombrement de la vitrine.

B. INTÉRIEUR

1. La salle principale :

Le sol est en parquet de bois massif, non vitrifié, des taches sont visibles, il est en bon état de part et d'autre de l'escalier menant au sous-sol. Les murs sont peints, la peinture est à l'état d'usage, elle est écaillée à plusieurs endroits en partie basse et en partie haute sur la colonne située devant le bar. Les plinthes sont en bois, peint, la peinture est écaillée.

Un radiateur longe la baie vitrée, la peinture de ce dernier est fortement écaillée.

Au plafond se trouvent de grosses poutres apparentes en bon état, entre les poutres, la peinture est à l'état d'usage, elle est écaillée côté rue de l'Hôtel de Colbert.

A droite en entrant dans le local je constate la présence d'un radiateur mural à l'état d'usage, d'un placard dans lequel est situé le tableau électrique, l'électricité est coupée. Au-dessus de ce placard se trouve une étagère dont la tablette est en bois, à l'état d'usage. Côté rue de l'Hôtel de Colbert se trouvent deux renforcements dont la peinture est à l'état d'usage.

Dans la salle principale se trouve un bar en bois, à l'état d'usage.

Derrière le bar se trouve un évier en inox avec paillasse, un meuble réfrigéré avec emplacements pour stocker des préparations culinaires, à l'état d'usage.

Devant la fenêtre donnant sur la cour intérieure de l'immeuble, se trouve un meuble avec un plan de travail en inox et un évier en inox, à l'état d'usage.

Surplombant l'escalier se trouve un autre bar en bois, à l'état d'usage.

2. Le sous-sol :

L'accès se fait par un escalier dont les marches sont recouvertes de carrelage, à l'état d'usage, les nez de marche sont en aluminium, à l'état d'usage. La peinture des murs de l'escalier est à l'état d'usage.

Au sous-sol, tous les plafonds sont voutés et en pierres apparentes, en bon état, les murs sont en pierre apparentes en bon état. Le sol est recouvert de tomettes à l'état d'usage.

A droite de l'escalier en arrivant au sous-sol se trouve une petite alcôve juste avant la porte des toilettes. Les toilettes sont séparés de la pièce par une cloison en bois dont la peinture est à l'état d'usage. La porte des toilettes est en bois peint, la peinture est à l'état d'usage, elle est légèrement écaillée.

A gauche des toilettes se trouve un lavabo à l'état d'usage, avec un sèche-mains à l'état d'usage. La cuvette du toilette est entartrée. Aux toilettes se trouve un distributeur de papier, à l'état d'usage.

Séparée des toilettes par une simple cloison dont la porte n'est peinte que du côté extérieur, se trouve un petit local renfermant un ballon d'eau chaude. Le plafond de ce local est recouvert d'enduit à l'état d'usage.

En descendant l'escalier et à gauche se trouve une porte en bois massif, le vernis de cette porte est légèrement écaillé et la poignée de la porte est branlante.

A l'intérieur de la pièce, le plafond est en pierre apparentes en bon état, sur la poutre, à l'état d'usage, je constate la présence de trois rangées de deux spots. La peinture des murs est à l'état d'usage. Le sol est recouvert de tomettes à l'état d'usage.

Au fond se trouve une petite réserve séparée de la précédente par une cloison en bois, la peinture de la cloison est à l'état d'usage côté réserve principale. La peinture de la porte est fortement endommagée, la porte n'est pas peinte sur le côté intérieur. Dans la petite réserve, la peinture de la cloison est écaillée en partie haute, le plafond et le sol sont identiques à la réserve précédente.

OCCUPATION

Il résulte également du procès-verbal de description du 15 juin 2023 dressé par Maître Mikaël MARTIN de la SARL DELAMOTTE-MARTIN, Commissaires de Justice à PARIS (75020), que le local est actuellement loué à la société PHENIX, société à responsabilité limitée inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n°791 116 726 et dont le siège est sis 15 quai de Montebello, suivant bail commercial sous seing privé du 4 février 2013, dont le renouvellement a été demandé par le locataire suivant acte extrajudiciaire en date du 28 septembre 2021, pour un renouvellement à compter du 11 février 2022, moyennant un loyer annuel de 15 000 € par an.

Une copie du bail et de la demande de renouvellement sont annexés audit procès-verbal de description.

SYNDIC

Le syndic de l'immeuble est la société CGA dont le siège est sis à Paris (75008) 53 rue de Rome.

Les charges n'ont pas été communiquées.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du de Code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de vente, le dossier diagnostics techniques dressé par la société BARRERE-DUFAU, 4, rue de Bearn – 92210 SAINT CLOUD, en date du 19 juin 2023, comprenant :

- **une attestation de superficie privative loi Carrez**

Pour le lot n°11, la superficie est inférieure à la superficie requise par la loi Carrez.

Pour le lot n°12, la surface mesurée est de 50,4 m².

- **un diagnostic de performance énergétique (DPE) :**

Pour le lot n°11, il n'a pas été observé d'installation fixe de chauffage, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'établir un diagnostic de performance énergétique.

Pour le lot n°12, la consommation énergétique est estimée à 181 kWh_{EP}/m².an et les émissions de gaz à effet de serre sont estimées à 41 kg _{éq}CO₂/m².an.

- **un dossier technique amiante contenant un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante :**

Il n'a été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

- **un état des nuisances sonores aériennes :**

L'immeuble dans lequel sont situés les locaux n'est pas situé dans le périmètre d'un PEB.

- **un état des risques et pollutions ;**

- **un état relatif à la présence de termites dans le bâtiment :**

Lequel fait état d'une absence de termites.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte sous signature privé en date à PARIS, du 17 mars 1972, déposé avec reconnaissance d'écriture et de signature en la société titulaire d'un Office Notarial à MEUDON (Haut de seine), « Marcel BRISSE et Guy FARRANDO », le 17 mars 1972, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de PARIS, le 29 mars 1972, Volume 515 n°3.

L'état descriptif de division – règlement de copropriété n'a pas fait l'objet de modification depuis lors.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers sus-désignés appartiennent à la [REDACTED] pour les avoir acquis de Monsieur Hirayoshi SUITA, suivant acte authentique reçu par Maître Hubert MEUNIE, notaire à PARIS (75004) en date du 16 février 2007, publié au service de la publicité foncière de PARIS 2 le 10 avril 2007, volume 2007 P n°2295.

Les origines de propriété antérieure sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer.

L'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la publicité foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ni son avocat ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les biens immobiliers sus-désignés sont situés dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain que son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-I et suivants du Code de l'urbanisme.

MONUMENT HISTORIQUE PROTECTION DES ABORDS

Les biens immobiliers sus-désignés sont situés à l'intérieur du périmètre de protection institué autour d'un monument historique, impliquant notamment l'obligation d'obtenir une autorisation spéciale pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur desdits biens.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PARIS sera seul compétent pour connaître de toutes contestations relatives à l'exécution des conditions de l'adjudication et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Audience d'orientation (articles R. 322-4 et suivants, R. 322-15 à R. 322-19 du Code des procédures civiles d'exécution) :

L'audience d'orientation aura lieu le :

**JEUDI 5 OCTOBRE DEUX MILLE VINGT TROIS
A 10 HEURES 00**

Il sera statué sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et il sera déterminé les modalités de poursuite de la procédure en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée, conformément aux dispositions de l'article R. 322-15 du Code des procédures civiles d'exécution ci-après reproduit :

« A l'audience d'orientation, le juge de l'exécution, après avoir entendu les parties présentes ou représentées, vérifie que les conditions des articles L. 311-2, L. 311-4 et L. 311-6 sont réunies, statue sur les éventuelles contestations et demandes incidentes et détermine les modalités de poursuite de la procédure, en autorisant la vente amiable à la demande du débiteur ou en ordonnant la vente forcée.

Lorsqu'il autorise la vente amiable, le juge s'assure qu'elle peut être conclue dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la situation du bien, des conditions économiques du marché et des diligences éventuelles du débiteur. »

CLAUSES ET CONDITIONS
(article R. 322-10-5° Code des procédures civiles)

Les présentes clauses seront applicables tant aux ventes amiables sur autorisation judiciaire qu'aux ventes par adjudication. Elles auront lieu aux charges, clauses et conditions suivantes.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés, et cela, sans aucune garantie à raison d'erreurs dans la désignation, les confronts, l'origine de propriété, la contenance et le cadastre.

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

Il appartient au candidat acquéreur et ensuite 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.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1^{ER} : 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 – MODALITÉS 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 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – 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 2 : ENCHERES

ARTICLE 8 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

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'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000,00 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 ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHÈRE

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 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du 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 3 : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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 AMIALE 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 des articles 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.

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-ACQUÉREURS

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 4 : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE 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 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier 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° 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 5 : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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 28 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, l'adjudication aura lieu selon la mise à prix suivante :

120.000,00 €
(CENT VINGT MILLE EUROS)

*

PIECES ANNEXEES : (article R 322-10 CPCE, alinéa 1^{er})

- Etat hypothécaire sur formalité
- Assignation de la débitrice à comparaître à l'audience d'orientation
- Dénoncé à créancier inscrit
- Procès-verbal descriptif de l'immeuble du 15 juin 2023
- Diagnostics techniques dressés par la société BARRERE-DUFAU du 19 juin
- Matrice cadastrale

Ainsi fait et dressé par Maître Marc VACHER de la SELARL THEMA, avocat du créancier poursuivant, près le Tribunal Judiciaire de PARIS, domicilié 37, rue des Acacias –75017 PARIS, lequel se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

A PARIS, le __ août 2023.