

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS - Salle 4.22 (4ème étage) siégeant Tribunal de PARIS JEX Ventes Immobilières 1 Parvis du Tribunal de PARIS 75859 PARIS CEDEX 17, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR LICITATION

EN UN SEUL LOT :

Les biens et droits immobiliers sis à

PARIS (75016)
21 et 21 bis rue Singer

Depuis l'entrée du 21 rue Singer 75016 PARIS, au premier étage, porte gauche, un **APPARTEMENT** comprenant une entrée, une cuisine, un salon, une salle d'eau, trois chambres, un cagibi et des WC (lot de copropriété n°6) outre une CAVE portant le numéro 10 située au premier sous-sol deuxième porte à droite dans le couloir de gauche (lot de copropriété n°35).

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

Monsieur Jean-Louis, Marie, [REDACTED] née le [REDACTED] à
SAINTE-ADRESSE (76), de nationalité française, consultant, demeurant [REDACTED]
[REDACTED]

Ayant pour Avocat :

Maître Priscilla PALMA
Avocat au Barreau de Paris
20 boulevard de Sébastopol - 75004 PARIS
Téléphone : 01.83.64.72.75
Mail: palmap@hotmail.fr
TOQUE E 1191

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

En présence de :

Monsieur Antoine, Marie Francis [REDACTED] né le 16 mai 1957 à SAINTE-ADRESSE (76), de nationalité française, demeurant 18 rue des Mares 50760 SAINTE-GENEVIEVE.

EN EXECUTION

➤ d'un jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 7 juillet 2021 par la 2ème chambre 2ème section du Tribunal Judiciaire de PARIS qui :

« Ordonne / ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage des biens indivis suivants ;

- les lots 6 et 35 d'une copropriété sise 21 et 21 bis rue Singer à Paris cadastrée section ('188.

Ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation en un lot de vente à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris des biens susmentionnés ;

Fixe la mise à prix du lot de vente à la somme de 350.000 € sans faculté de baisse :

Dit qu'il incombera à la partie la plus diligente :

- de constituer avocat dans le ressort du tribunal chargé de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utiles au greffe du tribunal .
- de communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du tribunal :

Dit qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicités prévues aux articles R 322-31 à R 322-36 du Code des procédures civiles d'exécution :

Autorise la partie la plus diligente à faire visiter par l'huissier de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du Code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires ;

Autorise la partie la plus diligente à faire procéder par € huissier territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente ;

Dit qu'à chaque fois, l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à conditions d'avertir de sa venue les occupants au moins 7 jours à l'avance :

Déboute Jean-Louis [REDACTED] de ses demandes tendant à :

- condamner Antoine [REDACTED] à lui verser une somme de 9.000 € en réparation de son préjudice financier, outre les intérêts légaux à compter de l'assignation avec capitalisation.
- le condamner à lui verser une somme de 5.000 € au titre de / l'article 700 du Code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire ;

Ordonne le partage des dépens entre les copartageants à proportion de leurs parts respectives :

Sursoit à statuer sur la liquidation et la composition des lots dans l'attente de la licitation :

Renvoi l'affaire à l'audience de mise en état du 10 novembre 2021 à 13h30 pour justification de l'exécution de la licitation ;

Faite et jugé à Paris le 7 juillet 2021 ».

> d'un arrêt contradictoire et rendu en dernier ressort par le Pôle 3 - Chambre 1 de la Cour d'appel de PARIS le 18 octobre 2023, dûment signifié, qui :

« Confirme le jugement en toutes ses dispositions dévolues à la cour :

Y ajoutant

Déboute Monsieur Jean-Louis [REDACTED] de sa demande au titre de l'indemnité d'occupation,

D'y n'y avoir lieu à indemnité au titre de l'article 700 du Code de procédure civile :

Ordonne l'emploi des dépens en frais généraux de partage et dit qu'ils seront supportés par les copartageants dans la proportion de leurs parts dans l'indivision ».

VENCH

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent LES BIENS MIS EN VENTE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit dépendent d'un ensemble immobilier

**Sis à PARIS (75016)
21 et 21 bis rue Singer**

**Cadastré section CI numéro 88 lieudit «21 et 21 bis rue Singer » pour une
contenance de 8 ares 50 centiares.**

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division établi suivant procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 10 novembre 1957 dont une copie certifiée conforme a été déposée au rang des minutes de Maître AUBRON, Notaires à PARIS, suivant acte en date du 23 novembre 1957 dont une copie authentique a été publiée au 3eme bureau des hypothèques de la Seine le 5 décembre 1957 volume 3014 numéro 20.

Ledit état descriptif de division a été modifié par :

- acte reçu par Maître AUBRON, Notaire à PARIS, le 1er mars 1966 dont une copie authentique a été publiée au 3eme bureau des hypothèques de la Seine le 7 avril 1966 volume 5481 n°9,
- acte reçu par Maître BONNART, Notaire à PARIS, le 8 août 2001| contenant dépôt de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 16 novembre 1999 dont une copie authentique a été publiée au 8eme bureau des hypothèques de PARIS le 21 septembre 2001 volume 2001 P n°6265.
- acte reçu par Maître CHAVANNE DE DALMASSY, Notaire à PARIS, le 22 décembre 2006 dont une copie authentique a été publiée au 8eme bureau des hypothèques de PARIS le 7 février 2007 Numéro SAGES B214P08 volume 2007 P n°912 ledit acte ayant fait l'objet d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre établie par Maître CHAUVIN - COQUEUX. Notaire à PARIS, le 12 février 2007 publiée audit bureau des hypothèques le 22 février 2007 Numéro SAGES B214P08 volume 2007 P n°1311.
- acte reçu par Maître MONTAZEUD. Notaire à BOURG LA REINE, le 25 juin 2009 dont une copie authentique a été publié au 8emne bureau des hypothèques de PARIS le 21 août 2009 Numéro SAGES B214P08 volume 2009 P n°4054.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété établi par acte sous seing privé en date des 15 et 25 mars 1946 déposé au rang des minutes de Maître BLANCHARDON, Notaire à CANNES, suivant acte en date du 28 mars 1946 dont une expédition a été transcrite au 3eme bureau des hypothèques de la Seine le 1 1 juillet 1946 volume 1485 numéro 2.

Ledit règlement de copropriété a été modifié par :

- acte reçu par Maître AUBRON, Notaire à PARIS, les 14 et 16 novembre 1 946 et le 19 mai 1 947 dont une expédition a été transcrite au 3eme bureau des hypotheques de la Seine le 12 juin 1947 volume 1527 n°25.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

Lot numéro SIX (6) :

Au premier étage, porte à gauche, un APPARTEMENT comprenant une entrée, quatre pièces principales, cuisine, salle de bains et water-closets.

Et les 89 / 1.002^{me} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro TRENTE-CINQ (35) :

Au sous-sol, une CAVE numéro 10 (deuxième porte à droite dans le couloir de gauche).

Et les 1 / 1.002^{me} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lesdits biens ont fait l'objet d'un procès-verbal descriptif établi le 18 avril 2024 par Maître Marion BALACON, Commissaire de Justice de la SCP AVALLE & AVALLE, Commissaires de Justice à PARIS, annexé au présent cahier des conditions de vente.

Les biens ne sont pas occupés.

Il ressort du certificat de superficie de la partie privative « loi Carrez » établi le 17 janvier 2022 par le Cabinet de QUENE TAIN, missionné par la SCP AVALLE & AVALLE, Commissaires de Justice à PARIS, que la surface de l'appartement (lot n°6) serait de 93,10 m² calculée suivant les dispositions de la loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez et du décret du 23 mai 1997, étant expressément précisé que lesdites dispositions sont inapplicables aux ventes judiciaires à la barre du tribunal, conformément à l'arrêt rendu le 3 octobre 2022 par la 2eme chambre de la Cour de cassation, et qu'en conséquence les renseignements relatifs à la superficie sont données à titre simplement indicatif et ne sauraient en quoi que ce soit engager la responsabilité du vendeur ou du rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes aisances et dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation ou amélioration à y survenir, sans aucune exception ou réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait de matrice cadastrale ci-après annexé.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers appartiennent en indivision à :

1°) Monsieur Jean-Louis, Marie, [REDACTED] [REDACTED] née le [REDACTED] à
SAINTE-ADRESSE (76), de nationalité française, consultant, demeurant 41 rue
des Martyrs 75009 PARIS

2°) Monsieur Antoine, Marie Francis [REDACTED] né le 16 mai 1957 à SAINTE-
ADRESSE (76), de nationalité française, demeurant 18 rue des Mares 50760
SAINTE-GENEVIEVE

par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite :

- > suivant attestation après décès de Monsieur Philippe [REDACTED] né le 29 mai 1922 à PARIS (7^e arrondissement) (décédé le 14 décembre 1996) établie le 18 septembre 1997 par Maître DINTRAS, Notaire à PARIS, publiée au 8^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 12 novembre 1997 volume 1997 P n°7248.

Lesdits biens appartenait à Monsieur Philippe [REDACTED] et Madame Yvonne BOILLY épouse [REDACTED] pour les avoir acquis à concurrence de moitié chacun suivant acte reçu le 11 janvier 1989 par Maître CHABRUN, Notaire à PARIS, et publié au 8^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 22 février 1989 volume 1989 P n°993.

Monsieur Philippe [REDACTED] a laissé pour recueillir sa succession Madame Yvonne BOILLY veuve [REDACTED] usufruitière légale du quart des biens et droits immobiliers composant la succession et Messieurs Emmanuel, Jean-Louis et Antoine [REDACTED] ses héritiers.

Suivant acte en date du 24 juin 1997 reçu par Maître DINTRAS, Notaire à PARIS, Madame Yvonne BOILLY veuve [REDACTED] a déclaré choisir et opter pour l'exécution de la clause de préciput contenu au contrat de mariage pour l'usufruit de la moitié des biens composant la société d'acquêts et à ce titre d'avantage matrimonial et pour l'exécution dudit testament pour la totalité en usufruit des biens et droits immobiliers composant la succession de son époux, sans exception ni réserve.

- > suivant acte de donation en avancement de part successorale de Madame Yvonne BOILLY veuve [REDACTED] à Messieurs Emmanuel, Jean-Louis et Antoine [REDACTED] de la nue-propiété de la moitié indivise des biens à concurrence du tiers indivis chacun (1/6^{ème} en nue-propiété chacun) reçu par Maître DINTRAS, Notaire à PARIS le 2 février 2004 publiée au 8^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 30 mars 2004 Numéro SAGES B214P08 volume 2004 P n°2 III.

Etant précisé que l'usufruit réservé à Madame Yvonne BOILLY veuve [REDACTED] s'est éteint par suite de son décès survenu le 7 janvier 2006 à PARIS (18^{ème} arrondissement) de telle sorte que Messieurs Emmanuel, Jean-Louis et Antoine [REDACTED] sont devenus propriétaires d'un tiers indivis en pleine propriété chacun.

- > uniquement pour le lot n°35, suivant acte reçu par Maître BOSSE, Notaire à PARIS, le 6 mai 2009 publié au 8^{ème} bureau des hypothèques

de PARIS le 19 juin 2009 Numéro SAGES B214P08 volume 2009 P
n°2829. .

Messieurs Emmanuel, Jean-Louis et Antoine [REDACTED] ont cédé à titre
d'échange au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 21-21 bis rue
Singer 75016 PARIS le lot de copropriété numéro 37 (au sous-sol, une
cave numéro 12). A titre de contre-échange, le Syndicat des
copropriétaires de l'immeuble sis 21-21 bis rue Singer 75016 PARIS a
cédé à Messieurs Emmanuel, Jean-Louis et Antoine [REDACTED] le lot de
copropriété n°35. .

7. suivant acte contenant échange de droits indivis à titre de licitation, ne
faisant pas cesser l'indivision reçu par Maître BOSSE, Notaire à PARIS,
le 1^{er} avril 2010 publié au 8^{ème} bureau des hypothèques de PARIS le 30
avril 2010 Numéro SAGES B214P08 volume 2010 P n°2532. .

Monsieur Emmanuel [REDACTED] cède à titre d'échange valant licitation, ne
faisant pas cesser l'indivision au profit de Monsieur Antoine [REDACTED], déjà
propriétaire d'un tiers indivis en pleine propriété desdits biens, le tiers
indivis en pleine propriété des lots n°6 et 35 dépendant de l'ensemble
immobilier sis 21 et 21 bis rue Singer 75016 PARIS.

XXXXXXXXXXXXXXXX

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

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

EN MATIERE DE LICITATION

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le Tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 - 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 les parties 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 3 - BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auraient été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs, tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, 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 5 - 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 - 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, des 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II - ENCHERES

ARTICLE 7 - 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 8 - GARANTIE A 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 9 - 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 10 - 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 poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 de procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passée un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

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

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 11 - 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 12 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 - VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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 consignée et les intérêts produits.

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.

ARTICLE 14 - 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 la vente, en sus du prix de vente 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 la 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, 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 15 - 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 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 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, 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 16 - 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.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 17 - OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties venderesses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du Tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 - PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 - ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;
- 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.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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.

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 21 - TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 - PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

ARTICLE 23 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le Tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 - 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 n° 65-557 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 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 25 - 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 - CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession, et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 - CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration, au greffe du Tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28-MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ayant ordonné la vente soit :

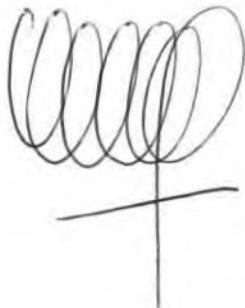
350.000 € (Trois Cent Cinquante Mille Euros)

Sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes

Fait à Paris, le 9 juillet 2024

Maître Priscilla PALMA

Avocat au Barreau de PARIS



DIRE

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION ET DIAGNOSTICS

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de PARIS

A COMPARU. Maître Priscilla PALMA, Avocat inscrit au Barreau de PARIS et celui de Monsieur Jean-Louis [REDACTED]

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente déposé pour parvenir à la vente citée en marge, et ce pour une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- le procès-verbal de description dressé par Maître Marion BALANCON, membre de la SCP AVALLE & AVALLE et Commissaires de Justice à PARIS, en date du 18 avril 2024, ainsi que les rapports annexes :
- le certificat de superficie de la partie privative établi le 17 janvier 2022,
- le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 17 janvier 2022,
- le rapport de l'état relatif à la présence de termites établi le 17 janvier 2022 et réactualisé le 18 avril 2024,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité établi le 17 janvier 2022.
- l'état de l'installation intérieure de gaz établi le 17 janvier 2022,
- le constat de risque d'exposition au plomb établi le 17 janvier 2022 et réactualisé le 18 avril 2024,
- le diagnostic de performance énergétique établi le 17 janvier 2022,
- l'état des risques et pollutions établi le 11 février 2022 et réactualisé le 18 avril 2024.

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 du prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment l'état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, amiante, présence de 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.

Desquels comparution et dire. Maître Priscilla PALMA, Avocat, a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Priscilla PALMA
Avocat

