

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des Saisies Immobilières du Tribunal Judiciaire de PARIS, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

EN UN LOT

Dans un ensemble immobilier sis à **PARIS 16^{ème} ARRONDISSEMENT (75016), 23 boulevard Beauséjour et 16-18 avenue Vion-Whitcomb,**

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

PREFIXE	SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
CN		24	23 BD BEAUSEJOUR	00ha 09a 27ca
TOTAL SURFACE				00ha 28a 33ca

Savoir :

Les biens et droits immobiliers consistants en **les lots numéros 10, 11, 23 et 31**, ci-après désignés :

✘ **Lot numéro dix (10) : UN APPARTEMENT** situé au quatrième étage, porte gauche sur le palier, comprenant : entrée, grand salon, petit salon, séjour, cuisine, trois chambres, bureau arrière cuisine, deux salles de bains, toilettes, deux rangements et dégagement.

Auquel sont attachés :

- les 945/10.000èmes des parties communes générales,
- les 965/10.000èmes des charges communes spéciales de chauffage,
- les 1.111/10.000èmes des charges communes spéciales d'ascenseur,
- les 976/10.000èmes des charges communes spéciales d'électricité, d'entretien et de nettoyage des parties communes,
- les 976/10.000èmes des charges communes spéciales de l'entrée « escaliers de service »
- et les 1.705/10.000èmes des charges communes spéciales de l'escalier de service gauche.

✘ **Lot numéro onze (11) : UN APPARTEMENT** situé au quatrième étage, porte droite sur le palier, comprenant : entrée, grand salon, séjour, cuisine, quatre chambres, bureau, deux salles de bains, salle d'eau, deux dégagements et toilettes.

Auquel sont attachés :

- les 649/10.000èmes des parties communes générales,
- les 662/10.000èmes des charges communes spéciales de chauffage,
- les 763/10.000èmes des charges communes spéciales d'ascenseur,
- les 671/10.000èmes des charges communes spéciales d'électricité, d'entretien et de nettoyage des parties communes,
- les 671/10.000èmes des charges communes spéciales de l'entrée « escaliers de service »
- et les 1.662/10.000èmes des charges communes spéciales de l'escalier de service droite.

Observation étant ici faite que par suite de la réunion physique des deux lots de copropriété Numéros dix (10) et onze (11), la désignation actuelle des deux lots réunis est la suivante :

UN APPARTEMENT situé au quatrième étage, comprenant :

- Entrée, deux salons, salle à manger, six chambres, bureau avec dressing, trois couloirs, cuisine, office, trois salles de bains, trois salles d'eau, chambre forte, locaux techniques, deux toilettes.

☒ Lot numéro vingt-trois (23) :

Au sous-sol, une **CAVE** portant le numéro 23 du plan des caves.

Auquel sont attachés :

- les 8/10.000èmes des parties communes générales,
- les 7/10.000èmes des charges communes spéciales d'électricité, d'entretien et nettoyage des parties communes,
- et les 1.705/10.000èmes des charges communes spéciales de l'entrée « escaliers de service ».

☒ Lot numéro trente et un (31) :

Au sous-sol, une **CAVE** portant le numéro 31 du plan des caves.

Auquel sont attachés :

- les 12/10.000èmes des parties communes générales,
- les 11/10.000èmes des charges communes spéciales d'électricité, d'entretien et nettoyage des parties communes,
- et les 11/10.000èmes des charges communes spéciales de l'entrée « escaliers de service ».

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

☒ [REDACTED]

Ayant pour avocat :

Maître Michel MAREK
Avocat à la Cour
35 avenue d'Eylau
75116 PARIS
Tél.01.45.53.02.00 – Fax. 01.45.53.32.55.
Toque D 1096

Lequel est constitué à l'effet d'occuper sur la présente poursuite de saisie immobilière et ses suites.

Rôle

EN VERTU DE :

1/ Un acte notarié en date du 26 mars 2020 reçu par Maître Thierry ASSANT-LECHEVALLIER, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée à Associé Unique dénommée « Thierry ASSANT-LECHEVALLIER, Notaire », titulaire d'un Office Notarial à la Résidence de Paris (9^{ème} arrondissement) 68, rue de la Chaussée d'Antin,

Avec la participation de Maître Alexandre SALMON, notaire à Paris assistant le PRETEUR,

Contenant PRET, PROMESSE D'EMPLOI, CAUTIONNEMENT entre :

-« PRETEUR » -

La Société alors dénommée « [REDACTED] »

et :

- « EMPRUNTEUR » -

La Société dénommée « [REDACTED] 2 »

- « CAUTION » -

Monsieur [REDACTED] [REDACTED], Président de société, né à SAINT-DENIS le 13/04/1947, de nationalité française, Résident au sens de la réglementation fiscale alors époux de Madame Colette Claude VERMESSE, mais divorcé depuis le 22 mars 2021, demeurant à Paris 8^{ème} arrondissement, 85, Boulevard Haussmann, caution personnelle, solidaire et indivise de l'emprunteur,

aux termes duquel un Prêt Acquisition a été conclu pour un montant global de 5.400.000,00 € (cinq millions quatre cent mille d'euros) sur une durée de deux (2) ans à compter de ce jour, venant à échéance le 26 mars 2022, le prêt acquisition étant destiné au financement partiel de l'acquisition de l'immeuble, les fonds prêtés produisant intérêts à un taux variable calculés sur la base de l'EURIBOR à trois (3) mois, majoré de 3,50 (trois virgule cinquante pour cent) nominal par an ; le calcul étant effectué sur le nombre exact de jours de mise à disposition du prêt et sur la base d'une année de trois cent soixante (360) jours.

2/ Un Avenant N°1 à l'acte authentique de prêt en date du 26 mars 2020 signé le 28 octobre 2022 entre :

- MY MONEY BANK « la Banque » venant aux droits et obligations de de la société My Partner Bank, suite à la fusion absorption intervenue entre elles et réalisée le 31 décembre 2020,

- La Société [REDACTED] 2 « l'Emprunteur »

Collectivement dénommées « les parties »

Et :

- Monsieur [REDACTED] [REDACTED]

Dénommé individuellement « la Caution ».

aux termes duquel les parties ont décidé :

- de reporter la date d'échéance finale du concours jusqu'au 26 février 2023, date à laquelle le concours devra être intégralement remboursé

- d'augmenter la marge applicable aux taux d'intérêts du concours à 4% l'an au lieu et place de 3,50% l'an dans l'hypothèse où le prêt « Acquisition » n'était pas remboursé au plus tard le 31 octobre 2022, à compter de cette date,

La caution reconnaissant avoir pleinement connaissance des modifications apportées au titre du présent avenant et acceptant irrévocablement que son engagement de caution prenne fin le 26 février 2025.

A FAIT SIGNIFIER PAR L'INTERMEDIAIRE DE :

D) L'Etude BJRD (BENHAMOU, JAKUBOWICZ, RACINEUX, DURIAUD),
Commissaires de Justice associés, 1 rue Mornay à 75004 PARIS,

COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIERE LE 3 AVRIL 2023 A :

1/ **La Société dénommée** [REDACTED] **S 2**, Société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 €, identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, dont le siège social est à [REDACTED] et au vu de l'extrait kbis levé récemment aurait été transféré à l'adresse du domiciliataire [REDACTED]

Représentée par Monsieur [REDACTED] [REDACTED], en sa qualité de gérant, domicilié en cette qualité audit siège.

2/ **Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] **Président de société, né à SAINT-DENIS** [REDACTED]

[REDACTED]
caution personnelle, solidaire et indivise de l'emprunteur : la Société dénommée [REDACTED] 2,

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de Justice ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus dénommé et domicilié :

Sommes dues par la Société dénommée [REDACTED] S 2 et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] caution personnelle, solidaire et indivise de l'emprunteur :

En vertu des titres exécutoires précités, la Société dénommée [REDACTED] 2 et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] caution personnelle, solidaire et indivise de l'emprunteur sont redevables envers :

☒ La Société dénommée MY MONEY BANK venant aux droits de MY PARTNER BANK précédemment dénommée BANQUE ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE – BESV,

des sommes suivantes :

**AU TITRE DE L'ACTE DE PRET D'ACQUISITION EN DATE DU
26 MARS 2020 ET DE L'AVENANT N° 1 A L'ACTE AUTHENTIQUE DE
PRET POUR UN MONTANT DE 5.400.000,00 €**

- | | |
|--|-----------------|
| ☒ Taux d'intérêts conventionnel | EURIBOR 3M + 4% |
| ☒ Taux d'intérêts de retard | ESTER + 7% |
| <i>(Taux journalier de l'ester + Marge de 4% majoré de 3 points)</i> | |
| ☒ Exigibilité anticipée | 24/01/2023 |

☒ Echéance impayée du 26/06/2022	54.000,00 €
☒ Intérêts de retard au titre de l'échéance impayée du 26/06/2022 dus au 24/01/2023	2.226,00 €
☒ Echéance impayée du 26/09/2022	55.200,00 €
☒ Intérêts de retard au titre de l'échéance impayée du 26/09/2022 dus au 24/01/2023	1.409,99 €
☒ Echéance impayée du 26/12/2022	69.888,00 €
☒ Intérêts de retard au titre de l'échéance impayée du 26/12/2022 dus au 24/01/2023	501,45 €
☒ Capital échu impayé	5.400.000 €
☒ Intérêts conventionnels dus au 24/01/2023	26.643,76 €
☒ Clause pénale de 7%	362.690,84 €
☒ Intérêts postérieurs au taux conventionnel à compter du 24/01/2023,	Mémoire
☒ intérêts postérieurs de retard avec capitalisation à courir à compter du 24/01/2023,	Mémoire
☒ Clause pénale à compter du 24/01/2023	Mémoire

Sous-total

5.819.334,60 €

TOTAL GENERAL EXIGIBLE SAUF MEMOIRE

5.819.334,60 €

Qu'à ce jour, la Société I.V.W INVESTISSEMENTS 2, requérante, n'a pas reçu la somme, de :

- CINQ MILLIONS HUIT CENT DIX NEUF MILLE TROIS CENT TRENTE QUATRE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (5.819.334,60 €)

restant due, provisoirement arrêtée au 24/01/2023, sauf mémoire.

Sous réserves et sans préjudice de toutes autres dus, et notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

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

Rôle

Foncière de Paris, pour valoir, à partir de sa publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement ayant été délivré comme indiqué ci-dessus et contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de Paris (SPF de PARIS 2),

- Concernant la Société dénommée [REDACTED] 2, le 22 mai 2023
Volume : 2023 S N° 57.

WENCH

DÉSIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS 16^{ème} ARRONDISSEMENT (75016), 23 boulevard Beauséjour et 16-18 avenue Vion-Whitcomb, sous les références cadastrales :

Les biens et droits immobiliers consistants en **les lots numéros 10, 11, 23 et 31**, ci-après désignés :

PREFIXE	SECTION	NUMERO	LIEUDIT	SURFACE
CN		24	23 BD BEAUSEJOUR	00ha 09a 27ca
TOTAL SURFACE				00ha 28a 33ca

DÉSIGNATION DES BIENS :

✕ **Lot numéro dix (10) : UN APPARTEMENT** situé au quatrième étage, porte gauche sur le palier, comprenant : entrée, grand salon, petit salon, séjour, cuisine, trois chambres, bureau arrière cuisine, deux salles de bains, toilettes, deux rangements et dégagement.

Auquel sont attachés :

- les 945/10.000èmes des parties communes générales,
- les 965/10.000èmes des charges communes spéciales de chauffage,
- les 1.111/10.000èmes des charges communes spéciales d'ascenseur,
- les 976/10.000èmes des charges communes spéciales d'électricité, d'entretien et de nettoyage des parties communes,
- les 976/10.000èmes des charges communes spéciales de l'entrée « escaliers de service »
- et les 1.705/10.000èmes des charges communes spéciales de l'escalier de service gauche.

✕ **Lot numéro onze (11) : UN APPARTEMENT** situé au quatrième étage, porte droite sur le palier, comprenant : entrée, grand salon, séjour, cuisine, quatre chambres, bureau, deux salles de bains, salle d'eau, deux dégagements et toilettes.

Auquel sont attachés :

- les 649/10.000èmes des parties communes générales,
- les 662/10.000èmes des charges communes spéciales de chauffage,
- les 763/10.000èmes des charges communes spéciales d'ascenseur,
- les 671/10.000èmes des charges communes spéciales d'électricité, d'entretien et de nettoyage des parties communes,
- les 671/10.000èmes des charges communes spéciales de l'entrée « escaliers de service »
- et les 1.662/10.000èmes des charges communes spéciales de l'escalier de service droite.

Observation étant ici faite que par suite de la réunion physique des deux lots de copropriété Numéros dix (10) et onze (11), la désignation actuelle des deux lots réunis est la suivante :

UN APPARTEMENT situé au quatrième étage, comprenant :

- **Entrée, deux salons, salle à manger, six chambres, bureau avec dressing, trois couloirs, cuisine, office, trois salles de bains, trois salles d'eau, chambre forte, locaux techniques, deux toilettes.**

☒ **Lot numéro vingt-trois (23) :**

Au sous-sol, une **CAVE** portant le numéro 23 du plan des caves.

Auquel sont attachés :

- les 8/10.000èmes des parties communes générales,
- les 7/10.000èmes des charges communes spéciales d'électricité, d'entretien et nettoyage des parties communes,
- et les 1.705/10.000èmes des charges communes spéciales de l'entrée « escaliers de service ».

☒ **Lot numéro trente et un (31) :**

Au sous-sol, une **CAVE** portant le numéro 31 du plan des caves.

Auquel sont attachés :

- les 12/10.000èmes des parties communes générales,
- les 11/10.000èmes des charges communes spéciales d'électricité, d'entretien et nettoyage des parties communes,
- et les 11/10.000èmes des charges communes spéciales de l'entrée « escaliers de service ».

ÉTAT 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 VIGNAL, Notaire à USSEL (19200), le 27 décembre 2008 publié au service de la publicité foncière de PARIS 8EME, le 13 janvier 2009, Volume 2009 P numéro 136.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître VERGEADE, notaire à USSEL (19200) le 7 mai 2010, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8EME le 12 mai 2010, volume 2010 P, numéro 2789,
- aux termes d'un acte reçu par Maître VERGEADE, notaire à USSEL (19200) le 19 novembre 2012, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8EME le 30 novembre 2012, volume 2012 P, numéro 7274,
- aux termes d'un acte reçu par Maître VERGEADE, notaire à USSEL (19200) le 19 novembre 2012, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8EME le 30 novembre 2012, volume 2012 P, numéro 7288,
- aux termes d'un acte reçu par Maître CALMET, notaire à NOGENT-SUR-MARNE (94130) le 25 novembre 2014, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8EME le 19 décembre 2014, volume 2014P, numéro 6292.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 12 mars 2015 et publiée au service de la publicité foncière le 20 mars 2015 volume 2015P numéro 1449.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent à la Société dénommée [REDACTED] S 2, pour les avoir acquis le 26 mars 2020 de :

☒ La Société dénommée « SOCIETE IMMOBILIERE VION WHITCOMB »

ledit acte reçu par Maître Thierry ASSANT-LECHEVALIER a été publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 1 (SFP1), le 21 avril 2020, Volume 2020P numéro 2053.

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont opposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

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 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés 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 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.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, 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.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, 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.

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.

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.

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 près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, 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 l'encaissement 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 consignée 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 du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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.

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 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance 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 en fournira justificatif au greffe 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 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 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 coacquéreurs 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 bureau des hypothèques 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.
- b)* Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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

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 1^{er} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} 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.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée 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 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, 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 Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit : QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4.500.000 €).

Par Maître Michel MAREK, Avocat poursuivant.
Fait à Paris, le