

Réf dossier : LICITATION INDIVISION **** (Vte)

<p style="text-align: center;">CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION</p>
--

Clauses et Conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PARIS, sur licitation, au plus offrant et dernier des enchérisseurs, les biens et droits immobiliers suivants :

1^{er} LOT : une maison située au 2 impasse de la parisienne à Bondy, cadastrée section F 144, pour une contenance de quatre ares quarante-quatre centiares, d'une surface habitable de 130,90 m²

Un pavillon d'habitation édifié sur un sous sol total
D'un rez de chaussée composé d'une entrée, un séjour double, une chambre, une cuisine et wc
D'un premier étage composé de deux chambres, un bureau, une salle de bains

Tel que désigné et décrit dans l'acte d'acquisition établi par Maître Albert EL MOUCHNINO, notaire à PARIS, 24, Rue Chauchat, en date du 2 octobre 1998.

2^o LOT : les lots 16 et 24 dépendant d'une copropriété sise 6 rue Pierre Brossolette à Ivry sur Seine, cadastrée M 149, pour une contenance de 2 ares 10 centiares, d'une surface habitable de 18,70 m²

LOT NUMERO SEIZE (16)

Dans le Bâtiment B, au deuxième étage, accès porte droite sur le palier, un STUDIO avec entrée, cuisine et W.C.,

Et les QUARANTE NEUF/MILLIEMES du sol et des parties communes générales.

Et les CENT SEIZE/MILLIEMES des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

Dans le Bâtiment B, au sous-sol, UNE CAVE numérotée 11.

Et UN/MILLIEME du sol et des parties communes générales.

Et les DEUX/MILLIEMES des parties communes spéciales au bâtiment B.

Tels que désignés et décrits dans l'acte d'acquisition établi par Maître FIRCOWICZ, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "François VERON, Hervé LE GUELINEL, Jean PARENTAUD et Jean-Michel FIRCOWICZ, Notaires Associés" titulaire de l'Office Notarial de BOISSY SAINT LEGER (Val de Marne), 3 bis rue de Paris en date du 1er octobre 1992,

PROCEDURE

La présente procédure de licitation et de distribution du prix est poursuivie

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

Madame ** * veuve ******

Madame M**a **** épouse ******

Monsieur ** ******

Madame ** * épouse ******

Agissant en qualité de propriétaires indivis des biens ci-après désignés et de colicitants.

Ayant pour avocat postulant :

Maître Béatrice LEBON, Avocat associée du cabinet CANOPY AVOCATS - AARPI, dont le siège social est 1 rue Moncey - 75009 Paris - Téléphone : 01 88 88 75 60 –
Toque L 0090.

Et pour avocat plaidant :

Maître CORTES Frédéric, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, 21 Rue de Chartres 92200 Neuilly sur Seine,
Mel: cortes.avocat@gmail.com, Tel 01 47 45 86 00,
Toque PN 319

Lequel se constitue sur la présente procédure de vente sur licitation et ses suites.

En présence de :

Madame Dusica ****

Née le 13 Octobre 1974 à Paris 4°, de nationalité française,
gardienne, domiciliée chez Monsieur CATOIR
63 rue Pouchet 75017 PARIS

En sa qualité de propriétaire indivis des biens ci-après désignés et de colicitant

En exécution d'un jugement contradictoire, rendu le 25 Septembre 2020 par le tribunal Judiciaire de Paris, définitif aux termes d'un certificat de non appel établi par la cour d'appel de Paris en date du 08 Février 2021, lequel :

Ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation en deux lots, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris des biens ci-après désignés:

- *premier lot: une maison située au 2 impasse de la parisienne à Bondy, cadastrée section F 144 sur une mise à prix de 110.000 euros sans faculté de baisse,*

- *deuxième lot: les lots 16 et 24 dépendant d'une copropriété sise 6 rue Pierre Brossolette à Ivry sur Seine cadastrée M 149 sur une mise à prix de 36.000 euros 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 utile 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 publicité prévues aux articles R 322-31 à R322-36 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 R322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires;

Autorise la partie la plus diligente à faire procéder par l'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 condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance;

MISE A PRIX

L'adjudication aura lieu pardessus les mises à prix ci-après indiquées pour chaque lot :

- premier lot: une **maison située au 2 impasse de la parisienne à Bondy**, cadastrée section F 144 sur une **mise à prix de 110.000 euros sans faculté de baisse**,
- deuxième lot: **les lots 16 et 24 dépendant d'une copropriété sise 6 rue Pierre Brossolette a Ivry sur Seine** cadastrée M 149 sur une **mise à prix de 36.000 euros sans faculté de baisse;**

Telles que fixées par le jugement du Tribunal Judiciaire de Paris en date du 25 Septembre 2020, outre les clauses et conditions du présent cahier des charges.

CLAUSES ET CONDITIONS SPECIALES
--

En conséquence, il sera procédé à la vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Paris en 2 LOTS, des biens et droits immobiliers qui sont désignés comme suit:

1^{er} LOT : une maison située au 2 impasse de la parisienne à Bondy

1 A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

1^{er} LOT : une maison située au 2 impasse de la parisienne à Bondy, cadastrée section F 144, pour une contenance de quatre ares quarante-quatre centiares, d'une surface habitable de 130,90 m²

Un pavillon d'habitation édifié sur un sous sol total
D'un rez de chaussée composé d'une entrée, un séjour double, une chambre, une cuisine et wc
D'un premier étage composé de deux chambres, un bureau, une salle de bains

Tel que désigné et décrit dans l'acte d'acquisition établi par Maître Albert EL MOUCHNINO, notaire à PARIS, 24, Rue Chauchat, en date du 2 octobre 1998.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, 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 et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon actes en date du 26 Avril 2024, Maître Bruno HARDY, membre de la SELARL ATLAS JUSTICE, Commissaires de Justice, dont le siège social est situé 14, terrasse Bellini à 92800 PUTEAUX, a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente, ci-après annexés.

Les diagnostics techniques obligatoires ont été réalisés par la SARL BARRERE DUFAU, Géomètres Experts Fonciers, dont le siège social est situé 4, rue de Béarn 92210 Saint-Cloud.

Ils font état d'une **surface habitable de 130,90 m² pour la maison de Bondy**

1 B - ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent aux colicitants en leur qualité d'héritiers de M. Milos ****, décédé le 6 septembre 2014, et laissant pour lui succéder:
-**** ****, son épouse commune en biens,

-Dusica, M****a, **** et **** ****, ses enfants.

Par suite de l'acquisition par M. Milos **** :

Du 1^{er} LOT : une maison située au 2 impasse de la parisienne à Bondy, cadastrée section F 144, pour une contenance de quatre ares quarante-quatre centiares.

Aux termes de l'acte d'acquisition établi par Maître Albert EL MOUCHNINO, notaire à PARIS, 24, Rue Chauchat, en date du 2 octobre 1998.

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.

1 C- OCCUPATION

Il ressort des procès-verbaux établis par Bruno HARDY, Commissaire de Justice, membre de la SELARL ATLAS JUSTICE, dont le siège social est situé 14, terrasse Bellini 92800 PUTEAUX :

-Que le bien de Bondy est inoccupé

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de cette situation, sans autre recours contre le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

2° LOT : les lots 16 et 24 dépendant d'une copropriété sise 6 rue Pierre Brossolette à Ivry sur Seine

2 A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

2° LOT : les lots 16 et 24 dépendant d'une copropriété sise 6 rue Pierre Brossolette à Ivry sur Seine, cadastrée M 149, pour une contenance de 2 ares 10 centiares, d'une surface habitable de 18,70 m²

LOT NUMERO SEIZE (16)

Dans le Bâtiment B, au deuxième étage, accès porte droite sur le palier, un STUDIO avec entrée, cuisine et W.C.,
Et les QUARANTE NEUF/MILLIEMES du sol et des parties communes générales.
Et les CENT SEIZE/MILLIEMES des parties communes spéciales au bâtiment B.

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

Dans le Bâtiment B, au sous-sol, UNE CAVE numérotée 11.
Et UN/MILLIEME du sol et des parties communes générales.
Et les DEUX/MILLIEMES des parties communes spéciales au bâtiment B.

Tels que désignés et décrits dans l'acte d'acquisition établi par Maître FIRKOWICZ, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "François VERON, Hervé LE GUELINEL, Jean PARENTAUD et Jean-Michel FIRKOWICZ, Notaires Associés" titulaire de l'Office Notarial de BOISSY SAINT LEGER (Val de Marne), 3 bis rue de Paris en date du 1er octobre 1992

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, 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 et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Selon actes en date du 26 Avril 2024, Maître Bruno HARDY, membre de la SELARL ATLAS JUSTICE, Commissaires de Justice, dont le siège social est situé 14, terrasse Bellini à 92800 PUTEAUX, a établi un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente, ci-après annexés.
Les diagnostics techniques obligatoires ont été réalisés par la SARL BARRERE DUFAU, Géomètres Experts Fonciers, dont le siège social est situé 4, rue de Béarn 92210 Saint-Cloud.

Ils font état d'une **surface habitable de 18,70 m² pour le Studio d'Ivry sur Seine**

(Cf. diagnostics techniques immobiliers ci-annexés)

2 B - ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens appartiennent aux colicitants en leur qualité d'héritiers de M. Milos *****, décédé le 6 septembre 2014, et laissant pour lui succéder:

- **** ***, son épouse commune en biens,
- Dusica, M****a, **** et **** ***, ses enfants.

Par suite de l'acquisition par M. Milos ***** :

Du 2° LOT : les lots 16 et 24 dépendant d'une copropriété sise 6 rue Pierre Brossolette à Ivry sur Seine, cadastrée M 149, pour une contenance de 2 ares 10 centiares.

Aux termes de l'acte d'acquisition établi par Maître FIRCOWICZ, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "François VERON, Hervé LE GUELINEL, Jean PARENTAUD et Jean-Michel FIRCOWICZ, Notaires Associés" titulaire de l'Office Notarial de BOISSY SAINT LEGER (Val de Marne), 3 bis rue de Paris en date du 1er octobre 1992,

(Cf. actes d'acquisition ci-annexés)

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.

2 C- OCCUPATION

Il ressort des procès-verbaux établis par Bruno HARDY, Commissaire de Justice, membre de la SELARL ATLAS JUSTICE, dont le siège social est situé 14, terrasse Bellini 92800 PUTEAUX :

-Que le bien d'Ivry sur Seine est inoccupé

Il appartiendra à l'adjudicataire de faire son affaire personnelle de cette situation, sans autre recours contre le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

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

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES
--

Chapitre Ier – Dispositions générales

Article 1er – 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 relatives 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 auront 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 – Prémption, substitution et droits assimilés

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, 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

Article 7 – 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.

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

Article 8 – 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 3000 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 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 9 – 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.

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 10 – 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 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 des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1ère 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 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 12 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, lequel les transmettra au notaire en charge de la liquidation de l'indivision.

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 émoluments

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 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuite 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-acquéreurs

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 postérieures à 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 – Entrée 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 propriété

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 les 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 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.

Ainsi fait et dressé par

Maître Béatrice LEBON, Avocat associée du cabinet CANOPY AVOCATS - AARPI, dont le siège social est 1 rue Moncey - 75009 Paris - Téléphone : 01 88 88 75 60 –
Toque L 0090.

Avocat postulant

Et

Maître CORTES Frédéric, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, 21 Rue de Chartres 92200 Neuilly sur Seine,
Mel: cortes.avocat@gmail.com, Tel 01 47 45 86 00,
Toque PN 319

Avocat plaidant

A Paris, le 1^{er} Septembre 2024

ANNEXES PROCEDURALES ET DOCUMENTAIRES

- 1. Jugement du 25 Septembre 2020 et Certificat de non appel**
- 2. Titres de propriété**
- 3. Procès-verbaux descriptifs et Diagnostics techniques**
- 4. PV d'AG pour le bien d'Ivry sur Seine**
- 5. RCP**

* * * * *