

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

La saisie immobilière porte sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Au sein d'un ensemble immobilier situé 82, rue de Rochechouart et 21, rue du Delta – 75009 Paris (adresse postale [REDACTED] – [REDACTED] figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BC	98	21, rue du Delta	00 ha 03 a 36 ca

Au sein de cet ensemble immobilier, les lots ci-dessous désignés :

⇒ **Le lot numéro six (6)**

Un appartement situé au premier étage, desservi par l'escalier A, situé à droite, comprenant :

Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains avec water-closet, d'une superficie de 41,80 m²,

Et les 46/1023^{es} des parties communes générales.

Étant précisé qu'à la suite de travaux d'aménagement, la désignation actuelle des biens est la suivante :

Un appartement situé au premier étage, desservi par l'escalier A, situé à droite, comprenant :

Entrée et cuisine ouverte, séjour, chambre, salle de bains avec WC.

Tels que lesdits droits et biens ont été désignés aux termes de l'acte authentique du 8 avril 2019 contenant vente desdits droits et biens, reçu par Maître Jean-Michel Rouvrais, Notaire au sein de la société civile professionnelles dénommée « Hervé Sedillot et Bernard Dumas, Notaires associés », dont le siège social est 13, rue Auber – 75009 Paris.

Tel que lesdits droits et biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre sans aucune exception ni réserve.

Origine de propriété : ces droits et biens immobiliers appartiennent à la société [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite auprès Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], né le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, et de Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] née le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, demeurant ensemble 82, rue de Rochechouart – 75009 Paris, ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens le 3 juin 2015,

Aux termes d'un acte de l'acte authentique de vente susvisé en date du 8 avril 2019 reçu par Maître Jean-Michel Rouvrais, Notaire au sein de la société civile professionnelles dénommée « Hervé Sedillot et Bernard Dumas, Notaires associés », dont le siège social est 13, rue Auber – 75009 Paris.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 475.000,00 euros (quatre cent soixante mille euros).

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de Paris 3, le 3 mai 2019, référence d'enlissement : B214P03 2019P2383.

Aux requêtes, poursuites et diligences de la société [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **exerçant sous le nom « CIC »**, société anonyme à conseil d'administration au capital social de 611.858.064,00 euros, dont le siège social est 6, avenue de Provence – 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat : **la SELAS Péchenard & Associés**, dont le siège social est 17 bis, rue Legendre – 75017 Paris, représentée par son Président, tél. : 01 44 70 73 73, fax : 01 44 70 73 74, mail : sidier@pechenard.com toque : R0047, **intervenant par Maître Nicolas Sidier, Avocat au barreau de Paris**,

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

ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

EN VERTU :

Par acte authentique en date du 8 avril 2019, le ████ ██████ ██████ (ci-après le « CIC ») a consenti à la société ████ ██████ un prêt dont les conditions sont les suivantes :

- Prêt de 485.000,00 euros en principal au taux de 1,55 % l'an (hors assurance),
- remboursable en 240 échéances mensuelles successives de 2.351,51 euros chacune hors assurances, la première échéance devant être réglée au plus tard le 5 mai 2019 et la dernière au plus tard le 5 avril 2039,
- garanti par une inscription de privilège de prêteurs de deniers à hauteur de 475.000,00 euros en principal et une inscription d'hypothèque conventionnelle à hauteur de 10.000,00 euros en principal,
- destiné à financer l'acquisition d'un bien immobilier situé 82, rue de Rochechouart et 21, rue du Delta – 75009 Paris (**Assignation – Pièces n° 1 à 4**).

Les fonds prêtés ont été débloqués et remis par le CIC à la société ████ ██████ le 8 avril 2019 à l'occasion de la vente du bien immobilier susvisé (**Assignation – Pièce n° 1**)

Jusqu'en octobre 2023, les échéances du Prêt ont été régulièrement remboursées.

À compter de cette date, la société PLR Real Estate a cessé de payer les échéances du Prêt et n'a procédé qu'à des régularisations partielles malgré les multiples relances du CIC (**Assignation – Pièces n° 5 à 7**).

Ainsi, par courrier recommandé du 8 décembre 2023, le CIC a mis en demeure la société ████ ██████ de régulariser la situation sous quinzaine en procédant aux paiements des échéances en retard, à savoir les échéances d'octobre à décembre 2023, soit de lui payer une somme totale de 7.160,41 euros (**Assignation – Pièce n° 5**).

La société ████ ██████ n'a procédé qu'au paiement de l'échéance d'octobre 2023 et s'est abstenu, à échéance, de procéder au règlement de l'échéance de janvier 2024.

Par courrier recommandé du 8 janvier 2024, le CIC l'a donc mise en

demeure de régulariser la situation sous quinzaine en procédant au paiement des échéances de novembre 2023 à janvier 2024, soit de lui payer une somme totale de 6.859,15 euros (**Assignation – Pièce n° 6**).

Comme dans son précédent courrier, le CIC rappelait à la société [REDACTED] que :

« (...) conformément aux dispositions contractuelles applicables au crédit, le non-paiement à bonne date de toute somme due nous autoriserait à prononcer sa résiliation.

En ce cas, la totalité des montants exigibles au titre du prêt (échéances impayées, capital restant dû, intérêts de retard, accessoires) pourrait vous être réclamée » (**Assignation – Pièce n° 6**).

La débitrice principale a réceptionné ce courrier mais une nouvelle fois, elle n'a pas réglé l'intégralité des sommes dues au CIC.

Par courrier recommandé du 9 février 2024, le CIC a donc prononcé la résiliation du Prêt, entraînant l'exigibilité immédiate de toutes sommes dues de ce chef. Par conséquent, le CIC a mis en demeure la société [REDACTED] de lui régler une somme totale de 407.101,66 euros pour le 28 février 2024 au plus tard, selon décompte joint, arrêté au 9 février 2024 (**Assignation – Pièce n° 7**).

La société [REDACTED] a été dûment avisée de ce courrier mais n'y a pas déféré.

Par courrier recommandé du 13 mai 2024, doublé d'un courrier simple, le CIC a réitéré les termes (actualisés) de sa mise en demeure, sollicitant de la société [REDACTED] le paiement d'une somme de 408.914,38 euros, selon décompte joint, arrêté au 13 mai 2024 (**Assignation – Pièce n° 8**).

La société [REDACTED] en a été dûment avisée mais elle n'y a pas déféré, de même qu'elle n'a formulé aucune proposition de règlement.

Le CIC détient en conséquence au titre du prêt susvisé une créance certaine liquide et exigible d'un montant total de 408.914,38 euros en principal arrêtée au 13 mai 2024, outre les intérêts et autres frais postérieurs à la date d'arrêté de compte, justifiant la mise en œuvre de la présente procédure de saisie immobilière (**Assignation – Pièce n° 9**).

Le CIC a régulièrement engagé à l'encontre de la société PSR Real

Estate une procédure de saisie immobilière conformément aux articles L. 311-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Suivant exploit de la SCP LPF & Associés, Commissaires de justice à Paris (75), du 29 juillet 2024, le CIC a fait signifier commandement à :

La société ■■■■■ société civile immobilière au capital social de 1.000,00 euros, dont le siège social est 52, rue Richer – 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro ■■■■■ prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège,

D'avoir, sous **huit (8) jours** pour tout délai (article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution), à lui payer au domicile par lui élu à la SELAS Péchenard & Associés, dont l'adresse figure en tête des présentes, chargée de recevoir et de donner bonne et valable quittance.

DÉTAIL DES CRÉANCES EN PRINCIPAL, INTÉRÊTS ET FRAIS :

(Arrêté au 13 mai 2024)

- Principal : 386.736,53 euros
- Intérêts courus non capitalisés au taux de 1,55 % l'an : 2.771,13 euros
- Assurance : 69,89 euros
- Frais : mémoire
- Indemnité conventionnelle : 19.336,83 euros
- Article 700 : mémoire

Total des sommes dues, arrêté au 13 mai 2024 : 408.914,38 euros
(quatre cent huit mille neuf cent quatorze euros et trente-huit centimes d'euros) outre intérêts, pénalités et frais jusqu'à parfait paiement.

Sans préjudice et sous réserve de tous autres dus, droits et actions, intérêts et frais, le tout en deniers et quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la publicité foncière de Paris 1, le 9 août 2024, sous les références suivantes B214P01 S00115 (numéro d'archivage provisoire) (**Assignation – Pièce n° 10**)

Le CIC a ensuite donné assignation au débiteur d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du jeudi 5 décembre 2024 à 10 heures 00 devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris.

DÉSIGNATION

La saisie immobilière porte sur les droits et biens immobiliers ci-après désignés :

Au sein d'un ensemble immobilier situé 82, rue de Rochechouart et 21, rue du Delta – 75009 Paris (adresse postale ■ ■ ■ ■ ■ – ■ ■ ■ figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BC	98	21, rue du Delta	00 ha 03 a 36 ca

Au sein de cet ensemble immobilier, les lots ci-dessous désignés :

⇒ Le lot numéro six (6)

Un appartement situé au premier étage, desservi par l'escalier A, situé à droite, comprenant :

Entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains avec water-closet, d'une superficie de 41,80 m²,

Et les 46/1023^{es} des parties communes générales.

Étant précisé qu'à la suite de travaux d'aménagement, la désignation actuelle des biens est la suivante :

Un appartement situé au premier étage, desservi par l'escalier A, situé à droite, comprenant :

Entrée et cuisine ouverte, séjour, chambre, salle de bains avec WC.

Tels que lesdits droits et biens ont été désignés aux termes de l'acte authentique du 8 avril 2019 contenant vente desdits droits et biens, reçu par Maître Jean-Michel Rouvrais, Notaire au sein de la société civile professionnelles dénommée « Hervé Sedillot et Bernard Dumas, Notaires associés », dont le siège social est 13, rue Auber – 75009 Paris.

Tel que lesdits droits et biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre sans aucune exception ni réserve.

Origine de propriété : ces droits et biens immobiliers appartiennent à la société [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite auprès Monsieur [REDACTED], né le [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, et de Madame [REDACTED] [REDACTED] née le [REDACTED] [REDACTED] de nationalité française, demeurant ensemble 82, rue de Rochechouart – 75009 Paris, ayant

conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens le 3 juin 2015,

Aux termes d'un acte de l'acte authentique de vente susvisé en date du 8 avril 2019 reçu par Maître Jean-Michel Rouvrais, Notaire au sein de la société civile professionnelles dénommée « Hervé Sedillot et Bernard Dumas, Notaires associés », dont le siège social est 13, rue Auber – 75009 Paris.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 475.000,00 euros (quatre cent soixante mille euros).

Une expédition de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de Paris 3, le 3 mai 2019, référence d'enliassement : B214P03 2019P2383.

État descriptif de division et règlement de copropriété : l'ensemble immobilier situé 82, rue de Rochechouard et 21, rue du Delta – 75009 Paris a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Duffourc-Bazin, Notaire à Châtellerault (86), le 26 novembre 1982, publié au Service de la publicité foncière de Paris 3 le 13 décembre 1982 (volume 3781 numéro 7).

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

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Deis, Notaire à Paris (75), le 17 février 2010, publié au Service de la publicité foncière de Paris 3 le 19 mars 2010 (volume 2010P numéro 1437) ;
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Millier, Notaire à Paris (75), le 26 mars 2018, publié au Service de la publicité foncière de Paris 3 le 12 avril 2018 (volume 2018P numéro 1881), une attestation rectificative ayant été établie par ledit Notaire le 25 juillet 2018, publiée au Service de la publicité foncière de Paris 3 le 27 juillet 2018 (volume 2018P numéro 3838) ;
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Colombina, Notaire à Meudon (92), le 25 septembre 2018, publié au Service de la publicité de foncière de Paris 3 le 11 octobre 2018 (volume 2018P numéro 5154).

SAISIE IMMOBILIÈRE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE IER : 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

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le Juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

À défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le Juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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 ABOUNEMENTS DIVERS

L’acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l’immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l’être, sans aucun recours contre le poursuivant et l’avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d’absence d’assurance.

L’acquéreur sera tenu de faire assurer l’immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l’incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l’indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l’article L. 331-1 du code des procédures civiles d’exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l’acquéreur, celui-ci n’en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L’acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu’elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l’effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d’un avocat postulant près le Tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l’avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l’état civil ou à la dénomination de ses clients, ainsi que s’enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s’il s’agit d’une personne morale, de la réalité de son existence, de l’étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L’ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l’avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l’ordre du séquestre désigné représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000,00 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d’être déclaré acquéreur. En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l’absence de contestation de la surenchère.

Si l’acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l’immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d’un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l’avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchériseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. À défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution. En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme 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 de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant 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, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur 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 fournira justificatif au Greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le Greffe du Juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L’acquéreur sera tenu d’acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d’enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au Greffe avant l’expiration du délai de deux mois à compter de la date de l’adjudication définitive.

Si l’immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l’acquéreur devra verser au Trésor, d’ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l’acquéreur à se prévaloir d’autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l’occasion de locations ne seront à la charge de l’acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s’il y a lieu, contre son locataire. L’acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l’administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES COACQUEREURS

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 Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l’immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l’accomplissement de cette formalité ;

Le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l’avocat de l’acquéreur sollicitera la délivrance d’états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l’avocat poursuivant.

À 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.

À 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 ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l’expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d’adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n’en ayant aucun en sa possession, l’acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l’acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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 1ER 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.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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 : TROIS CENT MILLE EUROS (300.000,00 euros).

Fait et rédigé à Paris le 25 septembre 2024

Par Maître Nicolas Sidier, avocat poursuivant.