

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Audience d'orientation du Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de PARIS 17, au Palais de Justice de ladite ville, 1 Parvis du Tribunal de Paris 75017 PARIS (Salle 4.22 – 4^{ème} étage) le **JEUDI 4 SEPTEMBRE 2025 A 9 H 30**

SUR SAISIE IMMOBILIERE

en : **UN LOT**

Un ensemble immobilier situé à **PARIS 1^{er}, 11 rue des Déchargeurs et 15 rue des Halles**, cadastré Section 0102 AO n°115 d'une contenance de 00ha 04a 68ca, comprenant deux bâtiments, savoir :

- Bâtiment D en façade sur la rue des Halles et la rue des Déchargeurs, ayant son entrée 15 rue des Halles
- Bâtiment E faisant suite au bâtiment D, ayant son entrée 15 rue des Halles (D & E).

Etant entendu que les lots représentant les locaux situés en sous-sol sont grevés de servitudes de passage et d'entretien des canalisations au profit de l'ensemble des parties communes.

❖ **Lot de volume n° 1004 (subdivision du lot 1002) :**

- ✓ Dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, un **LOCAL commercial. (lot n° 1)**
- ✓ Au premier sous-sol, desservi par l'escalier "6D", un **ensemble de réserves commerciales (lot n° 33)**
- ✓ Dans le bâtiment E au rez-de-chaussée, un **LOCAL à usage de bureaux ou commerce.**
Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot n°50. (**lot n° 47**)
- ✓ Au premier sous-sol, une **réserve commerciale** à laquelle on accède par le lot n°47 (**lot n° 50**).

Aux requête, poursuites et diligences de :

La Société ING Bank N.V., Société de droit néerlandais dont le siège social est Bijlmerplein 888-1102 MG AMSTERDAM ZUIDOOST (Pays-Bas), inscrite au registre de la chambre de commerce d'Amsterdam sous le n° [REDACTED] et domiciliée en son établissement français, inscrit au RCS de Paris sous le numéro 791 866 890, **104 rue de Richelieu 75002 Paris** agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège.

Précision étant ici faite :

- que ladite société ING BANK N.V. vient aux droits de la Société dénommée ING LEASING FRANCE, Société par actions simplifiée (à associé unique) dont le siège est à PARIS (75012), 40 avenue des Terroirs de France, Immeuble - LUMIERE, identifiée au SIREN sous le numéro 380 311 407 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS CEDEX 04, ensuite de la décision de dissolution sans liquidation de ladite société ING LEASING FRANCE prise par son associé unique, la société ING Bank N.V., ainsi qu'il résulte du procès-verbal des décisions de l'associé unique du 15 novembre 2022. Cette dissolution a été réalisée sans opération de liquidation et par transmission universelle du patrimoine actif et passif de la société ING LEASING FRANCE au profit de la société ING BANK N.V. à l'issue du délai d'opposition des créanciers de trente jours prévus par l'article 1844-5 du Code civil.
- que la société ING LEASING FRANCE était anciennement dénommée ING LEASE FRANCE SA, le changement de dénomination en ING LEASING France résultant d'un procès-verbal d'assemblée générale mixte extraordinaire et ordinaire en date du 31 mai 2013.

Ayant pour Avocat :

Maître Vanessa GRYNWAJC, membre associée de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE, Avocat au Barreau de PARIS, 40 rue de Monceau, 75008 PARIS - Fax. 01.45.63.56.56 - **P 211** - e-mail : v.grynwajc@dgs-avocats.com

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU DE :

- La copie exécutoire d'un acte reçu le 10 juin 2011 par Maître François-Xavier LAGUERIE, notaire associé, membre de la SCP "René-François ROUSSEAU, Olivier GARBAN, François-Xavier LAGUERIE, notaires associés" à LA FLECHE (Sarthe) avec la participation de Maître Marie-Françoise LEDUC, notaire de la SCP dénommée "ROCHELOIS-BESINS et Associés, Notaires" à Paris 17^{ème} contenant prêt par la Société dénommée ING LEASE FRANCE S.A., aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui ING Bank N.V., à la ■■■■■ société civile immobilière, de la somme de 1.000.000 euros ;
- La lettre de déchéance du terme adressée le 12 septembre 2024 à la ■■■■■
- L'inscription d'hypothèque conventionnelle du 10 juin 2011 publiée le 28 juillet 2011, Vol. B214P01 2011 V n°1203

La poursuivante, sus dénommée et domiciliée, a, suivant acte de Maître Arnaud de MONTALEMBERT D'ESSE, Commissaire de Justice à Paris 8^{ème}, membre associé de l'Etude d'Huissiers SAS DE LEGE LATA - CDJA, en date du **9 mai 2025**, fait signifier commandement valant saisie immobilière, de payer la somme de **221.888,46 €** (DEUX CENT VINGT ET UN MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS ET QUARANTE SIX CENTIMES EUROS), dans un délai de 8 jours

à

La ■■■ ■■■ ■■■ Société civile immobilière au capital de 750 €, immatriculée au RCS de Paris sous le n° ■■■ ■■■ ■■■ dont le siège social est ■■■ ■■■ ■■■ ■■■ ■■■ (France),

Observation étant ici faite que ledit commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié suivant les dispositions de l'article 659 du CPC, les diligences réalisées n'ayant pas permis de remettre l'acte à son destinataire.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié auprès du Service de la publicité foncière, 1er bureau, le 22 mai 2025, Vol B214P01 2025 S n° 00071

L'assignation à comparaître à la débitrice et au créancier inscrit ont été délivrées le **8 juillet 2025** pour l'audience d'orientation **du 4 septembre 2025 à 9 h 30.**

DESIGNATION

Un ensemble immobilier situé à **PARIS 1^{er}, 11 rue des Déchargeurs et 15 rue des Halles**, cadastré Section 0102 AO n°115 d'une contenance de 00ha 04a 68ca

Etant entendu que les lots représentant les locaux situés en sous-sol sont grevés de servitudes de passage et d'entretien des canalisations au profit de l'ensemble des parties communes.

❖ **Lot de volume n° 1004 (subdivision du lot 1002) :**

✓ **Lot n° UN (1) :**

Dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, en façade sur la rue des Halles, un **LOCAL commercial**.

Et les 644/10.025^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

✓ **Lot n° TRENTE TROIS (33) :**

Au premier sous-sol, desservi par l'escalier "6D", un **ensemble de réserves commerciales**

et les 216/10.025^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

✓ **Lot n° QUARANTE SEPT (47) :**

Dans le bâtiment E au rez-de-chaussée, ayant son entrée par la cour intérieure, un **LOCAL à usage de bureaux ou commerce**.

Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot n°50.

Et les 173/10.025^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

✓ **Lot n° CINQUANTE (50) :**

Au premier sous-sol, une **réserve commerciale** à laquelle on accède par le lot n°47.

Et les 73/10.025^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales

Étant précisé qu'il résulte du procès-verbal de description des lieux dressé le 30 juin 2025 par Maître MICALLEF, Commissaire de Justice, que *« l'entrée se fait par le 15, rue des Halles, comportant deux plateaux d'un seul tenant, au rez-de-chaussée et au sous-sol. Ce dernier étant accessible par un seul escalier intérieur au fond de l'espace de restauration. »*

Lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent dans leurs parties privatives et communes avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits quelconques pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve.

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait annexé au cahier des conditions de vente.

- Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Me DOYON, notaire à Paris, le 11 octobre 1983, publié auprès des hypothèques de Paris, 1^{er} bureau, les 18 novembre 1983 et 2 février 1984, Vol. 4811 n°8

Modifié selon :

1. acte reçu par Me DOYON, notaire à Paris, le 22 avril 1985, publié le 21 mai 1985, Vol. 5529 n°6
2. acte reçu par Me DOYON, notaire à Paris, le 5 juin 1985, publié le 20 juin 1985, Vol. 5564 n°22 et rectifié selon attestation publiée le 7 août 1985, Vol. 5635 n°8
3. acte reçu par Me DOYON, notaire à Paris, le 20 mai 1986, publié le 20 juin 1986, Vol. 1986 n° P 4223
4. acte reçu par Me LE NENAN, notaire à Paris, le 28 août 2008, publié auprès des hypothèques de Paris, 1^{er} bureau, le 11 septembre 2008, Vol. 2008 P n°4097
- 5 -d'un modificatif de l'état descriptif de division volumétrique reçu par Me MILLIER, notaire à Paris, le 21 mars 2017, publié le 29 mars 2017, Vol. B214P01 2017 P n°1202 en suite de l'ordonnance d'expropriation rendue le 17 juin 1992, publiée le 10 septembre 1992, Vol. 1992 P n°3493 et l'ordonnance d'expropriation rendue le 25 août 1993, publiée le 21 septembre 1993, Vol. 1993 P n°3636,
- 6 -d'un modificatif selon acte de Me LATIL, notaire à Paris, du 10 janvier 2023, publié le 25 janvier 2023, Vol. B214P01 2023 P n°2157.

Le procès-verbal de description des lieux dressé par Maître Luc MICALEFF .de l'Etude d'Huissiers SAS DE LEGE LATA - CDJA, Commissaire de justice à PARIS 08 (75008), le 30 juin 2025 est annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il a en outre été dressé les états ou constats suivants annexés au présent cahier des conditions de vente :

- attestation de superficie privative
- état amiante
- état parasitaire relatif à la présence des termites
- état des servitudes « risques » et d'information sur les sols
- état sur publication
- certificat d'urbanisme
- extrait cadastral modèle 1

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers ci-dessus appartiennent à :

La Société dénommée ■■■ ■■■ ■■■■■ société civile immobilière, au capital de 750 €, dont le siège est à PARIS 8^{ème} - 66 rue de Miromesnil, identifiée au SIREN sous le numéro ■■■ ■■■ ■■■ et immatriculée au RCS de Paris.

Pour les avoirs acquis de :

La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HALLES BOURDONNAIS HABITAT, par abréviation « ■■■ ■■■ ■■■■■ BOURDONNAIS HABITAT », ayant son siège social à PARIS 8^{ème}, 15 rue du Rocher, société civile particulière au capital de mille francs, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro D 324 717 883.

Selon :

Acte reçu le 10 janvier 1986 par Me Alain KUBISA, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle « Jacques DAUCHEZ Alain KUBISA Robert PANHARD », titulaire d'un Office Notarial à Paris 5^{ème}, 37 Quai de la Tournelle, avec la participation de Me Paul MICHELEZ, notaire associé, 128 Boulevard de Courcelles à Paris 17^{ème}, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Paris le 22 février 1990, Vol. 1990 P n°2371.

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – 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 les 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 surenchère, dégradations, réparations, curage de puits, puisards ou de fosses d'aisances, 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 pour quelque cause que ce soit contre qui que ce soit.

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – 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 le faire assurer 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 premier 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 aucun 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 les 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 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.

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 surenchérisseurs, 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 du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations, conformément à l'article R.322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. À 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 vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES 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 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 poursuite, 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 co-acquéreurs 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 sera tenu de remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère, ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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 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, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU 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.

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 – ÉLECTION 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 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 1er juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

700.000 €
(SEPT CENT MILLE EUROS)

Fait à PARIS,

Le 9 juillet 2025