

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

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

EN LA FORME PRESCRITE  
EN MATIÈRE DE SAISIES IMMOBILIÈRES

EN UN LOT :

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de PARIS (75009) – 61-65, rue de Rochechouart:

Composé de deux bâtiments savoir:

- En façade de la rue de Rochechouart: un bâtiment composé de deux sous-sols, un rez-de-chaussée et neuf étages.
- En façade de la rue Turgot, un autre bâtiment.

Figurant au cadastre:

| SECTION | NUMERO | LIEUDIT                 | SURFACE       |
|---------|--------|-------------------------|---------------|
| BD      | 36     | 61, rue de Rochechouart | 00ha 24a 35ca |

DESIGNATION DES BIENS :

Les lots de copropriété suivants:

α Lot numéro sept (808):

**UN LOCAL** dans le bâtiment B, au 6<sup>ème</sup> étage, escalier B  
Et les quatre-vingt-dix/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (90/20.865èmes) des parties communes générales.

α Lot numéro huit cent quatorze (814):

**UN LOCAL** dans le bâtiment B, au 6<sup>ème</sup> étage, escalier B  
Et les treize/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (13/20.865èmes) des parties communes générales.

α Lot numéro huit cent quatre-vingt-sept (887)

**UN LOCAL** dans le bâtiment B, au 6<sup>ème</sup> étage, escalier B,  
Et les vingt-quatre/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (24/20.865èmes) des parties communes générales.

α Lot numéro huit cent quatre-vingt-dix (890)

**UN LOCAL** dans le bâtiment B, au 6<sup>ème</sup> étage, escalier B,  
Et les soixante-six/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (66/20.865èmes) des parties communes générales.

**⌘ Lot numéro huit cent quatre-vingt-dix-sept (897)**

**UN LOCAL** dans le bâtiment B, au 7<sup>ème</sup> étage, escalier B,  
Et les quarante-deux/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (42/20.865èmes)  
des parties communes générales.

**⌘ Lot numéro huit cent quatre-vingt-dix-neuf (899)**

**UN LOCAL** dans le bâtiment B, au 7<sup>ème</sup> étage, escalier B,  
Et les soixante-trois/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (63/20.865èmes)  
des parties communes générales.

**⌘ Lot numéro neuf cent quatre (904)**

**UNE TERRASSE** dans le bâtiment B, au 8<sup>ème</sup> étage, escalier B,  
Et les cent-vingt/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (120/20.865èmes) des  
parties communes générales.

Etant ici précisé par le propriétaire que lesdits lots ont été réunis pour  
former le bien dont la désignation actuelle est la suivante :

Dans le bâtiment B, escalier B, aux 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étage, un  
**APPARTEMENT** en Duplex de quatre (4) pièces comprenant :

Au 6<sup>ème</sup> étage, une entrée, un WC, un placard de dégagement, un séjour  
salle à manger, une cuisine, une terrasse basse ;

Au 7<sup>ème</sup> étage, un dégagement, deux chambres, une salle d'eau avec WC,  
un rangement, une salle de bain avec WC, un dressing, un patio,

Au 8<sup>ème</sup> étage, une terrasse haute.

**ENONCIATIONS PRELIMINAIRES**

**AUX REQUÊTE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

⌘ **Monsieur Karim LAKLI**, gérant de société, demeurant à SAINT-GERMAIN-  
LES-CORBEIL (91250) 3, place du Château,  
Né à PARIS 13<sup>ème</sup> arrondissement (75013) le 24 septembre 1961,  
Célibataire  
De nationalité française,  
Résident au sens de la réglementation fiscale.

**Ayant pour Avocat :**

Maître Michel MAAREK,  
Avocat au Barreau de PARIS,  
35 Avenue d'Eylau - 75116 PARIS  
Tél. : 01.45.53.02.00 — Fax 01.45.53.32.55.  
Toque D 1096

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

**EN VERTU DE:**

▫ Un acte notarié en date du 8 novembre 2022 reçu par Maître Grégory ORZECOWSKI, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Marie-Flore PICOT, Grégory VERMEULIN et Grégory ORZECOWSKI », titulaire d'un Office Notarial à BRIE-COMTE-ROBERT (Seine et Marne), 92 Rue du Général Leclerc.

Contenant RECONNAISSANCE DE DETTE entre:

- « PRETEUR OU CREANCIER »: **Monsieur Karim LAKLI**

et:

- « EMPRUNTEUR OU DEBITEUR »: **Madame** [REDACTED]

aux termes duquel une reconnaissance de dette d'un montant en capital de UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1 800 000,00 €), a été consentie à « l'EMPRUNTEUR OU DEBITEUR » par « LE PRETEUR OU CREANCIER », sur une durée de 12 mois pouvant être prolongée de 6 mois sur demande de l'emprunteur avec accord du prêteur, le remboursement étant fixé en une échéance au terme prévu du prêt pour le 8 novembre 2023, le taux annuel d'intérêts étant de 05,00% l'an,

Somme ayant été remise par le créancier au débiteur par la comptabilité de l'office notarial, le débiteur reconnaissant devoir au créancier la somme de UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1 800 000,00 EUR) pour le prêt que ce dernier lui a consenti ayant pour objet la réalisation d'une opération immobilière, Une affectation hypothécaire a été constituée à l'acte pour la sûreté et garantie du remboursement du prêt, le débiteur ayant affecté et hypothéqué au profit du créancier qui a accepté un bien immobilier situé à PARIS 9EME ARRONDISSEMENT (75009), 61-65 rue de Rochechouart

▫ Un Avenant à une reconnaissance de dette signé le 21 décembre 2023 entre :

- « PRETEUR »: **Monsieur Karim LAKLI**

et:

- « EMPRUNTEUR »: **Madame** [REDACTED]

n'emportant pas novation aux obligations de l'acte initial comme n'en constituant qu'un simple aménagement, aux termes duquel le prêteur a accepté que l'emprunteur poursuive le remboursement du prêt susvisé aux conditions suivantes modifiées :

- Prorogation d'une durée de 6 mois,
- Nombre de mensualité de remboursement : une
- Montant de la mensualité : un million huit cent mille euros (1.800.000,00 €)
- Date de la première échéance : 8 mai 2024
- Date de la dernière échéance : 8 mai 2024
- Date de la péremption : 8 mai 2025
- Taux d'intérêt annuel : 05,00% l'an
- Taux effectif global : 06,90%
- Rang de la garantie : 2 : derrière l'hypothèque légale du Trésor Public prise le 15 mars 2022, publiée le 25 mars 2022 sous le numéro 2022V numéro 2754 pour un montant en principal de 244.467,00 euros, ayant effet jusqu'au 15 mars 2022.

Le prêteur constatant à la date du 21/12/2023 le paiement des intérêts du prêt à hauteur de la somme de QUARANTE CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €)

□ Deux lettres de mise en demeure en date du 26 avril 2024 et du 12 novembre 2024 adressées par le conseil de Monsieur Karim LAKLI à Madame Lyne HADJEZ aux fins de remboursement du prêt en date du 8 novembre 2022 modifié par avenant en date du 21 décembre 2023

□ Une Sommation délivrée à la demande de Monsieur Karim LAKLI le 6 mai 2024 par Me Melissa DA SILVA, Commissaire de justice de la SASU HUISSIERS PARIS-EST NOGENT à Madame Lyne HADJEZ DIVORCEE DARSA d'avoir à payer la somme en principal de 1 800 000,00 € le 8 mai 2024, outre les frais

□ Un commandement de payer délivré le 13 février 2025 à la demande de Monsieur Karim LAKLI par la SCP BJRD, Commissaires de Justice Associés, demeurant à Paris 75004, 1 rue Mornay à Madame [REDACTED]

**A FAIT SIGNIFIER PAR L'INTERMEDIAIRE DE:**

La SCP BJRD, Commissaires de Justice Associés, demeurant 1 rue Mornay à 75004 PARIS

A: - [REDACTED], Gérante de société, demeurant à PARIS 9<sup>ème</sup> ARRONDISSEMENT (75009), 12 rue Turgot, Née à ALGER (ALGERIE) le 10 juillet 1947, Divorcée de Monsieur Henry DARSA suivant jugement rendu par le Tribunal de PARIS le 30 janvier 1992 et non remariée, Non liée par un pacte civil de solidarité, De nationalité française, Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE IMMOBILIÈRE LE 13 FEVRIER 2025:**

**AU TITRE DE L'ACTE DE RECONNAISSANCE DE DETTE EN DATE  
DU 8 NOVEMBRE 2022 ET DE L'AVENANT EN DATE DU 21/12/2023  
POUR UN MONTANT EN PRINCIPAL DE 1.800.000 €**

|                                                                           |                       |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Exigibilité                                                               | 08/05/2024            |
| Reconnaissance de dette en principal<br>Capital échu au 08/05/2024 impayé | 1.800.000,00 €        |
| Taux Intérêts 05,00 % l'an<br>Intérêts du 01/08/2024 au 31/01/2025        | 45.000,00 €           |
| Intérêts postérieurs                                                      | Mémoire               |
| <b>TOTAL</b>                                                              | <b>1.845.000,00 €</b> |

**RECAPITULATIF**

**TOTAL GENERAL EXIGIBLE 1.845.000,00 €**

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

En vertu des titres exécutoires précités, les sommes suivantes:

Qu'à ce jour, Monsieur **Karim LAKLI** requérant, n'a pas reçu la somme, de

- **UN MILLION HUIT CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (1.845.000, 00€),**

RÔLE 4 MM



Restant due au 08/05/2024, date d'exigibilité.

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

**Madame** [REDACTED] partie saisie, n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière de Paris 1 (SPF Paris 1),

- le 14/03/2025 Volume S numéro 00029

#### DESIGNATION DES BIENS:

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de PARIS (75009) – 61-65, rue de Rochechouart :

Figurant au cadastre :

| SECTION | NUMERO | LIEUDIT                 | SURFACE       |
|---------|--------|-------------------------|---------------|
| BD      | 36     | 61, rue de Rochechouart | 00ha 24a 35ca |

Les lots de copropriété suivants:

#### α Lot numéro sept (808):

**UN LOCAL** dans le bâtiment B, au 6<sup>ème</sup> étage, escalier B

Et les quatre-vingt-dix/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (90/20.865èmes) des parties communes générales.

#### α Lot numéro huit cent quatorze (814):

**UN LOCAL** dans le bâtiment B, au 6<sup>ème</sup> étage, escalier B

Et les treize/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (13/20.865èmes) des parties communes générales.

#### α Lot numéro huit cent quatre-vingt-sept (887)

**UN LOCAL** dans le bâtiment B, au 6<sup>ème</sup> étage, escalier B,

Et les vingt-quatre/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (24/20.865èmes) des parties communes générales.

#### α Lot numéro huit cent quatre-vingt-dix (890)

**UN LOCAL** dans le bâtiment B, au 6<sup>ème</sup> étage, escalier B,

Et les soixante-six/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (66/20.865èmes) des parties communes générales.

**⌘ Lot numéro huit cent quatre-vingt-dix-sept (897)**

**UN LOCAL** dans le bâtiment B, au 7<sup>ème</sup> étage, escalier B,  
Et les quarante-deux/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes  
(42/20.865èmes) des parties communes générales.

**⌘ Lot numéro huit cent quatre-vingt-dix-neuf (899)**

**UN LOCAL** dans le bâtiment B, au 7<sup>ème</sup> étage, escalier B,  
Et les soixante-trois/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (63/20.865èmes)  
des parties communes générales.

**⌘ Lot numéro neuf cent quatre (904)**

**UNE TERRASSE** dans le bâtiment B, au 8<sup>ème</sup> étage, escalier B,  
Et les cent-vingt/vingt mille huit cent soixante-cinquièmes (120/20.865èmes) des  
parties communes générales.

**Etant ici précisé par le propriétaire que lesdits lots ont été réunis pour  
former le bien dont la désignation actuelle est la suivante :**

**Dans le bâtiment B, escalier B, aux 6<sup>ème</sup>, 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étage, un  
APPARTEMENT en Duplex de quatre (4) pièces comprenant :**

**Au 6<sup>ème</sup> étage, une entrée, un WC, un placard de dégagement, un séjour salle  
à manger, une cuisine, une terrasse basse ;**

**Au 7<sup>ème</sup> étage, un dégagement, deux chambres, une salle d'eau avec WC, un  
rangement, une salle de bain avec WC, un dressing, un patio,**

**Au 8<sup>ème</sup> étage, une terrasse haute.**

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni  
réserve.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division  
établi aux termes d'un acte reçu par Maître Robert PASCAULT, Notaire à Paris,  
le 15 juin 1964, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 3 le 27 juillet  
1964, Volume 5424, numéro 14.

L'état descriptif de division a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre LEFEVRE, Notaire à PARIS,  
le 16 décembre 1969, publié au service de la publicité foncière de PARIS  
3 le 2 janvier 1970, volume 8654 P numéro 10.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Albert BIERRE, Notaire à  
DOURDAN, le 8 décembre 1973, publié au service de la publicité foncière  
de PARIS 3, le 10 avril 1974, Volume 962 numéro 10.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Yves HAGUEL, Notaire à PARIS, le  
22 mars 2005, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 12  
mai 2005, Volume 2005P numéro 2960,  
Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 29 juin 2005 et  
publiée au service de la publicité foncière le 30 juin 2005 volume 2005P  
numéro 4204.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître REYNIS, Notaire à PARIS, le 17  
avril 2010 et le 14 décembre 2009 publié au service de la publicité foncière  
de PARIS 3, le 22 avril 2010, Volume 2010P numéro 1458,

- Aux termes d'un acte reçu par Maître REYNIS, Notaire à PARIS, le 17 février 2011 publié au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 18 mai 2011, Volume 2011P numéro 2057,  
Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 23 septembre 2011 et publiée au service de la publicité foncière le 24 octobre 2011 volume 2011P numéro 5837.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître REYNIS, Notaire à PARIS, le 2 août 2011 publié au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 26 septembre 2011, Volume 2011P numéro 5174,

- Aux termes d'un acte reçu par Maître JACQUIN, Notaire à PARIS, le 24 mars 2015 publié au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 22 avril 2015, Volume 2015P numéro 1763,

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles-Edouard BOURGET, Notaire à PARIS, le 17 décembre 2015 publié au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 21 juin 2016, Volume 2016P numéro 2909,

- Aux termes d'un acte reçu par Maître ROEINA, Notaire à PARIS, le 15 février 2017 publié au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 6 mars 2017, Volume 2017P numéro 1075,

- Aux termes d'un acte reçu par Maître REYNIS, Notaire à PARIS, le 30 novembre 2018 publié au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 27 décembre 2018, Volume 2018P numéro 6589,

Le règlement de copropriété a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre Robert LEFEVRE, Notaire à Paris, le 17 novembre 1964, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 3 le 17 décembre 1964, Volume 5615, numéro 8.

Le règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre Robert LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 17 novembre 1964, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 17 décembre 1964, volume 5615 numéro 10.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre Robert LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 18 octobre 1965, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 18 novembre 1965, volume 6093 numéro 1.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre Robert LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 15 novembre 1966, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 1<sup>er</sup> décembre 1966, volume 6634 numéro 9.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre Robert LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 28 juillet 1967, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 16 septembre 1967, volume 7039 numéro 9.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre Robert LEFEVRE, Notaire à PARIS, le 18 décembre 1967, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 4 janvier 1968, volume 7239 numéro 14.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel BARROS, Notaire à MARINES, le 27 juin 2000, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 21 juillet 2000, volume 2000P numéro 4832.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître REYNIS, Notaire à PARIS, le 24 décembre 2010 publié au service de la publicité foncière de PARIS 3, le 23 février 2011, Volume 2011P numéro 1057, suivi d'une correction de formalité publiée au service de la publicité foncière le 15 juin 2011, volume 2011D numéro 4583.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi du 10 juillet 1965, ni avec les lois du 31 décembre 1985 et 13 décembre 2000, la loi

numéro 2014-366 du 24 mars 2014, la loi numéro 2018-1021 du 23 novembre 2018 et l'ordonnance numéro 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, ses dispositions le cas échéant contraires aux dispositions impératives de ces lois sont réputées non écrites.

#### **EFFET RELATIF**

Dépôt de pièces suivant acte reçu par Maître Philippe NARBEY, Notaire à Paris le 13 février 2018, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 28 février 2018, Volume 2018P numéro 1088.

Licitation suivant acte reçu par Maître Philippe NARBEY, Notaire à Paris le 13 février 2018, publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 2 mars 2018, Volume 2018P numéro 1141.

Acte rectificatif suivant acte reçu par Maître Philippe NARBEY, Notaire à Paris le 9 octobre 2018 publié au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 6 novembre 2018, Volume 2018P numéro 5605.

Une attestation rectificative a été établie par le Notaire le 15 février 2019, et publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 21 février 2019, Volume 2019P numéro 1012.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes appartiennent à Madame Lyne Emilie HADJEZ, plus amplement désignée ci-dessus, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite le 13 février 2018 de :

##### **MAISONS LOFTS ATELIERS**

Ladite vente publiée au service de la publicité foncière de PARIS 3 le 2 mars 2018, Volume 2018P numéro 1141.

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.

## **SAISIE IMMOBILIERE**

### **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

#### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

##### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

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

##### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

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

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

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

##### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

##### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont 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 ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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



Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

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

#### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

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

#### **ARTICLE 10 – SURENCHÈRE**

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

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

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

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

### **CHAPITRE III: VENTE**

#### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

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

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

#### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

#### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

#### **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

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

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les coacquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

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

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

## **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

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

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

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

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

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>er</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

#### **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir

#### **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

### **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

#### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

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

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

#### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> 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 :

**- DEUX MILLIONS D'EUROS (2.000.000,00 €).**

Par Maître Michel MAAREK,  
Avocat poursuivant.

Fait à Paris, le

