

DATE DE DEPÔT :

NUMERO DE DEPÔT :

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE EN MATIERE DE LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies du Tribunal Judiciaire de PARIS, séant palais de justice de PARIS, Tribunal de Paris, 1 Parvis du Tribunal de Paris, (salle 4.22 - 4ème étage) à 75017 PARIS, au plus offrant et dernier enchérisseur, le **JEUDI 17 MARS 2022 à 14 heures**

EN UN SEUL LOT :

❖ Dans un immeuble sis à **PARIS 20^{ème}, 67 rue Olivier Métra**, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE 2001	32	67 rue Olivier Métra, 39 rue Levert, rue Belleville	00ha 03ca 22ca

LOT NUMERO DIX (10)

Au 2^{ème} étage, un APPARTEMENT, première porte face
Et les 413/10.212^{èmes} des parties communes générales

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Au 3^{ème} étage, un APPARTEMENT, première porte face
Et les 413/10.212^{èmes} des parties communes générales

Observation étant ici faite que les lots numéros 10 et 14 sont actuellement réunis en un seul logement avec un escalier de communication interne.

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)

Au sous-sol, une CAVE portant le numéro six (6)
Et les 4/10.212^{èmes} des parties communes générales

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)

Au sous-sol, une CAVE portant le numéro dix-neuf (19)
Et 5/10.212^{èmes} des parties communes générales

V-6.

AUX REQUÊTES, POURSUITES ET DILIGENCES DES POURSUIVANTS :

1. **le Comptable Responsable du SERVICE DES IMPÔTS DES PARTICULIERS DE PARIS 6^{EME}**, représentant l'Etat, domicilié en ses bureaux 9 place Saint Sulpice, 75292 PARIS CEDEX 06
2. **le Comptable Responsable du PÔLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE PARISIEN 2**, représentant l'Etat, domicilié en ses bureaux 101 rue de Tolbiac, 75630 PARIS CEDEX 13

AYANT POUR AVOCAT :

Maître Vanessa GRYNWAJC, membre de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 40 rue de Monceau, 75008 PARIS, Tél. 01 45 63 55 55 – Fax 01 45 63 56 56 – Vestiaire : P 211 - e-mail : v.grynwajc@dgs-avocats.com

laquelle se constitue sur la présente poursuite de vente et ses suites.

EN PRESENCE DE et EUX DUMENT APPELES :

EN EXECUTION :

- De la copie en la forme dûment exécutoire du **jugement contradictoire rendu le 10 novembre 2016 par le Tribunal de Grande Instance de Paris (2^{ème} Chambre – 2^{ème} Section)**, publié le 29 mai 2017, Vol. 2017 P n° 3500 auprès du Service de la Publicité foncière de Paris, 11^{ème} bureau,

- Duquel jugement, le dispositif est donné ci-après :

« PAR CES MOTIFS :

Le Tribunal statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort :

***Déboute** de leur demande de déclarer irrecevable l'acte de saisine du tribunal en raison de l'absence de tentative de partage amiable ;*

***Déclare** M. le responsable du pôle de recouvrement spécialisé Parisien 2 et M. le responsable du service des impôts des particuliers de Paris 6^è recevables en leurs demandes ;*

***Ordonne** le partage judiciaire de l'indivision existant entrepar rapport au bien situé à Paris 20^{ème} arrondissement, 67 rue Olivier Métra et cadastré Section AE 2001 n°32, lieudit « 67 rue Olivier Métra, 39 rue Levert, rue Belleville », d'une surface de 00ha 03a 22ca ;*

***Désigne**, pour y procéder le président de la chambre interdépartementale des notaires de Paris, avec faculté de déléguer tout membre de sa compagnie à l'exclusion des notaires des parties ;*

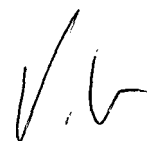
***Dit** que les parties devront communiquer au greffe du tribunal (2^{ème} chambre) le nom du notaire commis par la chambre des notaires ;*

***Dit** que les parties devront remettre au notaire commis toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission ;*

***Rappelle** que le notaire commis devra dresser un projet d'état liquidatif dans le délai d'un an à compter de sa désignation ;*

***Dit** qu'à défaut pour les parties de signer cet état liquidatif, le notaire devra transmettre au greffe de la 2^{ème} chambre (2^{ème} section) un procès-verbal de dires et son projet d'état liquidatif ;*

***Commet** un juge de la 2^{ème} chambre (2^{ème} section) du tribunal de grande instance de Paris pour surveiller ces opérations ;*



Ordonne sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation en un lot, à l'audience des criées du tribunal de grande instance de Paris auquel il est donné commission rogatoire à cette fin, du bien ci-après désigné situé à PARIS 20^{ème} (75) :

- Un immeuble situé 67 rue Olivier Métra à PARIS (75020) et cadastré Section AE 2001 n°32, lieudit « 67 rue Olivier Métra, 39 rue Levert, rue Belleville », d'une surface de 00ha 03a 22ca

Fixe la mise à prix de ce lot à la somme de 300.000 euros avec possibilité de baisse de mise à prix d'un tiers, puis de la moitié à défaut d'enchères ;

Dit qu'il incombera à la partie la plus diligente :

- De constituer avocat dans le ressort du tribunal chargé de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal ;
- De communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du tribunal ;

Dit qu'il sera procédé, par la partie la plus diligente, aux formalités de publicité prévues aux articles R 322-31 et R 322-36 du code des procédures civiles d'exécution ;

Autorise la partie la plus diligente à faire visiter, par l'huissier de son choix territorialement compétent, les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires ;

Autorise la partie la plus diligente à faire procéder, par l'huissier territorialement compétent de son choix, à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente ;

Dit qu'à chaque fois, l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins, à condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance ;

Renvoie à mieux se pourvoir concernant leur demande de délais de paiement ;

Déboute M. le Responsable du pôle de recouvrement spécialisé Parisien 2 et M. le Responsable du service des impôts des particuliers de Paris 6^e de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne aux dépens, lesquels seront employés en frais privilégiés de partage et de licitation ;

Renvoie l'affaire à l'audience du juge commis le vendredi 15 décembre 2017 à 13 heures pour vérification des opérations de partage.

Fait et jugé à Paris le 10 novembre 2016 ».

- Décision rectifiée par **jugement contradictoire rendu le 11 février 2021 par le Tribunal Judiciaire de Paris (2^{ème} Chambre civile)**, publié le 20 avril 2021, Vol. B214P01 2021 P N° 2387 auprès du Service de la Publicité foncière de Paris, 1^{er} bureau (absorbant le 11^{ème} bureau),

- Duquel jugement, le dispositif est donné ci-après :

« **PAR CES MOTIFS :**

Le tribunal, statuant par jugement contradictoire susceptible de recours dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article 462 du code de procédure civile,

Ordonne la rectification de l'erreur matérielle affectant le dispositif du jugement du 10 novembre 2016,

Dit que le dixième paragraphe du dispositif est complété comme suit :

« **Ordonne** sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation en un lot, à l'audience des criées du tribunal de grande instance de Paris auquel il est donné commission rogatoire à cette fin, du bien ci-après désigné situé à PARIS 20^e (75) :

- un immeuble situé 67 rue Olivier Métra à PARIS (75020) et cadastré Section AE 2001 n°32 lieudit 67 rue Olivier Métra, 39 rue Levert, rue Belleville, surface 00ha 03a 22ca

LOT NUMERO DIX (10)

Au deuxième étage, un APPARTEMENT première porte face comprenant :

Entrée, trois pièces, cuisine, deux débarras, toilette et WC

Et les 413/10.212èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Au troisième étage, un APPARTEMENT première porte face comprenant :

Entrée, trois pièces, cuisine, deux toilettes, débarras et WC

Et les 413/10.212èmes des parties communes générales.

Observation étant ici faite que les lots numéros 10 et 14 sont actuellement réunis en un seul logement avec un escalier de communication interne.

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)

Au sous-sol, une CAVE portant le numéro six (6)

Et les 4/10.212èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)

Au sous-sol, une CAVE portant le numéro dix-neuf (19)

Et les 5/10.212èmes des parties communes générales ».

Dit que la présente décision rectificative sera mentionnée sur la minute et les expéditions du jugement rectifié et notifié comme lui,

Laisse les dépens à la charge du Trésor Public.

Fait et jugé à Paris le 11 février 2021 ».

▪ De l'arrêt contradictoire rendu le 6 mai 2019 par la Cour d'appel de Paris (Pôle 5 – Chambre 10).

- Duquel l'arrêt, le dispositif est donné ci-après :

« **PAR CES MOTIFS :**

La cour,

CONFIRME en toutes ses dispositions le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Paris du 10 novembre 2016 ;

Y ajoutant,

DEBOUTEde toutes leurs demandes.

CONDAMNE M. paiement de la somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, à chacun des comptables.

LE CONDAMNE aux entiers dépens, qui seront employés en frais privilégiés ».

V.G.

DESIGNATION

DÉSIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

❖ **A Paris 20^{ème} arrondissement : 67 rue Olivier Métra, cadastré :**

Section	N°	Lieudit	Surface
AE 2001	32	67 rue Olivier Métra, 39 rue Levert, rue Belleville	00ha 03a 22ca

Dépendant d'un ensemble immobilier, comprenant :

- Un bâtiment en façade sur rue, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée et de six étages carrés, construit en briques et pierre de taille, couvert en zinc, et cour intérieure, tenant :

- . au Nord : l'immeuble portant le numéro 168 de la rue de Belleville
- . à l'Est : la rue Olivier Métra où il porte le numéro 67
- . au Sud : l'immeuble portant le numéro 39 de la rue Levert
- . et à l'Ouest : immeubles voisins.

LOT NUMERO DIX (10)

Au 2^{ème} étage, un APPARTEMENT première porte face comprenant :
Entrée, trois pièces, cuisine, deux débarras, toilette et WC
Et les 413/10.212^{èmes} des parties communes générales

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Au 3^{ème} étage, un APPARTEMENT première porte face comprenant :
Entrée, trois pièces, cuisine, deux toilettes, débarras et WC
Et les 413/10.212^{èmes} des parties communes générales

Observation étant ici faite que les lots numéros 10 et 14 sont actuellement réunis en un seul logement avec un escalier de communication interne.

LOT NUMERO TRENTE CINQ (35)

Au sous-sol, une CAVE portant le numéro six (6)
Et les 4/10.212^{èmes} des parties communes générales

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (52)

Au sous-sol, une CAVE portant le numéro dix-neuf (19)
Et les 5/10.212^{èmes} des parties communes générales

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 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 Maître NORMAND, notaire à Paris, le 19 avril 1978, publié au 11^{ème} bureau des hypothèques de Paris **le 31 mai 1978 Volume 3609 N°16**

Modifié suivant actes reçus les :

- 28 juin 1993 par Maître DELOUIS, notaire à Paris, publié au 11^{ème} bureau des hypothèques de Paris **le 20 août 1993 Volume 1993 P N° 5287 ;**
- 12 mars 1996 par Maître DELOUIS, notaire à Paris, publié au 11^{ème} bureau des hypothèques de Paris **le 18 mars 1996 Volume 1996 P N°1769 ;**
- 9 octobre 2001 par Maître BRAULT, notaire à Paris, publié au 11^{ème} bureau des hypothèques de Paris **le 24 octobre 2001 Volume 2001 P N°7992 ;**

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers ci-dessus appartiennent pour moitié en toute propriété à chacun :

1. _____ à Paris 15^{ème}, de
nationalité française, célibataire ;
2. _____, de
nationalité tunisienne, célibataire ;

Pour les avoir acquis de :

Suivant :

Acte reçu le 31 janvier 2000 par Maître Claude THELU, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Paul ROBILLART, Bernard NEVIASKI, Claude THELU, Raymond RENOULT et Pierre DROUART, publié au 11^{ème} bureau des hypothèques de Paris le 24 mars 2000 Volume 2000 P N°2453,

CONDITIONS GÉNÉRALES

Chapitre Ier – Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

Article 2 – Etat de l'immeuble

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

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

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

Article 3 – Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 5 – Assurances et abonnements divers

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

Article 6 – Servitudes

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

Chapitre II – Enchères

Article 7 – Réception des enchères

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il

s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

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

Article 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 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 vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente 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. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

Article 10 – Réitération des enchères

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{ère} 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 5 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 vendeurs.

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

Chapitre III – Vente

Article 11 – Transmission de propriété

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

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

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

Article 12 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

Article 13 – Versement du prix de vente

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

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

V. B.

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

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L.313-3 du code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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

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

Article 14 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

Article 15 – Droits de mutation

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

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

V.G

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

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

Article 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

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

V. B.

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

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

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

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

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

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

Article 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

V. G.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra être notifié 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 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 25 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Article 28 – Mise à prix

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le tribunal, soit :

300.000, - €

(TROIS CENT MILLE EUROS)

avec baisse de mise à prix d'un tiers, puis de la moitié à défaut d'enchères.

Fait et rédigé par l'avocat poursuivant, le 6 janvier 2022



40, rue de Marceau - 75008 PARIS
Tél. : 01.45.63.55.55 - Fax : 01.45.63.56.56
Toque P21
www.dgs-avocats.com