

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

Audience d'orientation du Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, Tribunal Judiciaire de Paris, 1 Parvis du Tribunal de Paris, (salle 4.22 - 4ème étage), le **21 avril 2022 à 10 heures.**

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

en : **UN LOT**

Dans un immeuble collectif situé **19 rue Vaneau à PARIS 7<sup>ème</sup>**, cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
AK	12	19 rue Vaneau	0ha 08a 59ca

Aux requête, poursuites et diligences du :

**Comptable du PÔLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE PARISIEN 1** (créé suivant Arrêté du 2 décembre 2015 publié au JO du 11 décembre 2015 venant aux droits du PRS NORD EST), représentant l'Etat, domicilié en ses bureaux 5 rue de Londres, 75315 PARIS CEDEX 09

Ayant pour Avocat :

**Maître Vanessa GRYNWAJC, membre de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE**, Avocat au Barreau de Paris, dont le Cabinet est 40 rue de Monceau à 75008 PARIS. Tél. 01.45.63.55.55. – Fax. 01.45.63.56.56. E-mail : [v.grynwajc@dgs-avocats.com](mailto:v.grynwajc@dgs-avocats.com)

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

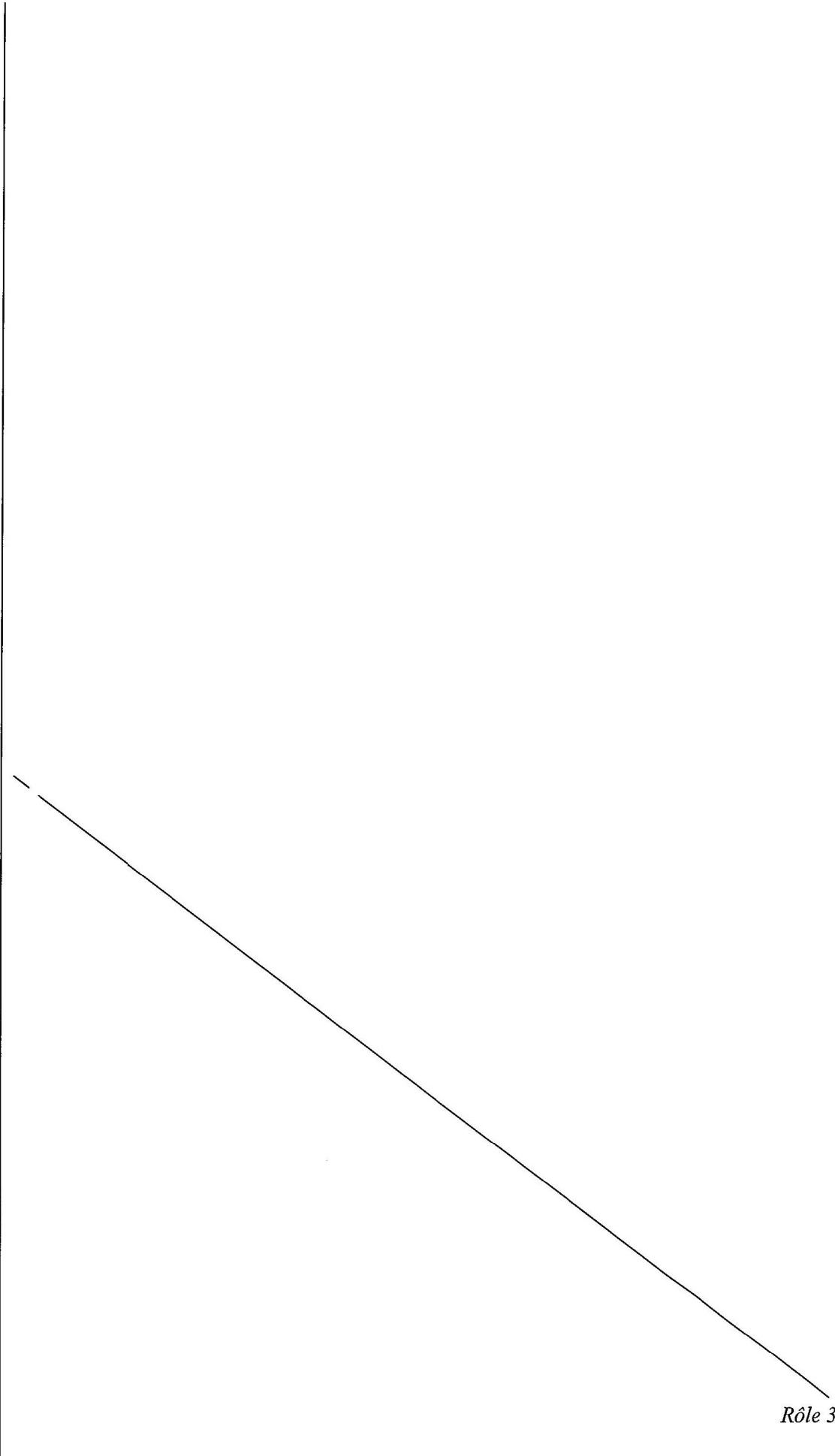
Rôle 1

V.L

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

*Vib*



Rôle 3

V15

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SAS DE LEGE LATA - CDJA, Huissier de Justice à PARIS, en date du **28 octobre 2021** fait signifier commandement valant saisie immobilière, de payer la somme de

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié auprès du Service de la publicité foncière de Paris, 2<sup>ème</sup> bureau, le 16 novembre 2021, Vol. B214P02 2021 S n°87.

L'assignation à comparaître au débiteur et au créancier inscrit a été délivrée le 13 janvier 2022 pour l'audience d'orientation du 21 avril 2022 à 10 heures.

Rôle 4

V.B.

## DESIGNATION

Dans un immeuble collectif situé **19 rue Vaneau à PARIS 7<sup>ème</sup>**, cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
AK	12	19 rue Vaneau	0ha 08a 59ca

Comprenant :

- Un bâtiment sur rue (Bâtiment A), double en profondeur, élevé sur deux étages de caves, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage mansardé.  
Cour derrière ce bâtiment, dont une partie (Bâtiment F) sert de passage pour se rendre au Bâtiment E.
- Un deuxième bâtiment à la suite (Bâtiment C), double en profondeur, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage mansardé, avec petit appentis sur le devant (Bâtiment B).  
Cour derrière ce bâtiment.
- Un troisième bâtiment à la suite et à gauche (Bâtiment D), double en profondeur, élevé d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage carré et sur partie seulement de deux autres étages carrés.
- Un quatrième bâtiment (Bâtiment E), à droite du bâtiment D, élevé d'un rez-de-chaussée sur terre-plein et un étage servant actuellement de garage.

Pour accéder au bâtiment E, qui se trouve au fond de l'ensemble immobilier, existe à droite, en regardant l'immeuble et sous les bâtiments A et B, un passage utilisé uniquement par les lots 89, 90 et 91 pour le passage des véhicules automobiles et des personnes.

Ce passage pourra être exercé par les piétons et pour la sortie des poubelles des différents bâtiments (A, B, C et D) et pour desservir l'accès auxdits bâtiments, de jour comme de nuit, sur la partie située entre la rue Vaneau et la première cour à la hauteur de la porte donnant dans cette cour (lots 18 et 84) et, à titre exceptionnel, en cas de déménagement et autres transports exceptionnels ne pouvant être effectués autrement.

De même, il devra, à titre exceptionnel, laisser accès jusqu'à la porte donnant sur la deuxième cour située entre les bâtiments C, D et E, sur les lots 50 et 88 aux fins de besoin de ravalement ou de travaux sur lesdits bâtiments.

En conséquence, la porte située dans le lot 90 et donnant sur ladite cour devra être maintenue.

Le tout d'un seul tenant, d'une contenance de 836m<sup>2</sup> environ après mesurage et de 870m<sup>2</sup> d'après les titres.

V. G.

Et tenant :

- A l'Ouest, à la rue Vaneau
- A l'Est, à l'Hôtel Matignon
- Au Nord, au numéro 17 de la rue Vaneau
- Et au Sud, au numéro 21 de ladite rue.

Rôle 6

V. B.

➤ **LOT n° QUATRE VINGT DOUZE (92) :**

Dans le bâtiment D, au rez-de-chaussée, une entrée donnant accès au lot n°93  
Et les 7/10.622<sup>èmes</sup> des parties communes générales  
Et les 54/11.217<sup>èmes</sup> des parties communes du bâtiment D

Ce lot est indissociable du lot n°93.

➤ **LOT n° SOIXANTE DIX SEPT (77) :**

Dans le bâtiment D, sur deuxième cour, au premier étage droite, **un APPARTEMENT** comprenant : entrée, cinq pièces, cuisine, salle de bains, débarras relié actuellement par un escalier intérieur au lot n°93 (ancien lot n°76, RDC : magasin, bureau, emplacement de voiture et lavage)

Et les 397/10.622<sup>èmes</sup> des parties communes générales

Et les 3.079/11.217<sup>èmes</sup> des parties communes au bâtiment D sur cour.

➤ **LOT n° QUATRE VINGT TREIZE (93) – ancien lot n°76 :**

Dans le bâtiment D, sur deuxième cour, au rez-de-chaussée, **un APPARTEMENT** auquel on accède par le lot n°92, composé d'une entrée partielle, réserve, WC, grande cuisine, galerie, salle à manger, grand séjour

Et les 420/10.622<sup>èmes</sup> des parties communes générales

Et les 3257/11.217<sup>èmes</sup> des parties communes du bâtiment D

Ce lot est indissociable du lot n°92.

➤ **LOT n° QUATRE VINGT DIX (90) – ancien lot n°83 :**

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée et premier étage, **une UNITE D'HABITATION** comprenant :

- au rez-de-chaussée, un hall d'entrée, galerie avec bibliothèque, salon, une chambre avec salle d'eau avec WC attenante, dépendance.

Droit et jouissance exclusif d'un jardin et d'un patio.

**Il est ici précisé que le bâtiment D** est composé de deux entités distinctes. Les lots 92, 93 et 77 composent la totalité du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, exception faite du palier et de l'escalier menant au second, et communiquent entre eux par un escalier interne.

- Au premier étage, une buanderie, un débarras, trois chambres, sanitaires et dépendances, escalier privatif menant au lot 91 (comble partiel)

Et les 1.339/10.622<sup>èmes</sup> des parties communes générales

Et les 10.669/13.386<sup>èmes</sup> des parties communes du bâtiment E

Ce lot est indissociable du lot n°91.

➤ **LOT n° QUATRE VINGT ONZE (91) :**

Au-dessus du premier étage du bâtiment E (lot n°90), sous combles, **une CHAMBRE à laquelle on accède par un escalier intérieur dans le lot n°90.**

Et les 61/10.622<sup>èmes</sup> des parties communes générales

Et les 486/13.386<sup>èmes</sup> des parties communes du bâtiment E

Ce lot est indissociable du lot n°90.

➤ **LOT n° CINQUANTE (50) :**

Dans le bâtiment C, sur cour, au rez-de-chaussée, **passage utilisé en continuation des passages désignés aux lots 18 et 84**

Et les 81/10.622<sup>èmes</sup> des parties communes générales

Et les 352/10.127<sup>èmes</sup> des parties communes du bâtiment C.

Ce lot est indissociable des lots 84, 88 et 89.

➤ **LOT n° DIX-HUIT (18) :**

Dans le bâtiment A, sur rue, au rez-de-chaussée, **passage utilisé pour le garage**

Et les 81/10.622<sup>èmes</sup> des parties communes générales

Et les 160/9.988<sup>èmes</sup> des parties communes du bâtiment sur rue.

Ce lot est indissociable des lots 84, 88 et 89.

➤ **LOT n° QUATRE VINGT QUATRE (84) :**

Dans le bâtiment F, au rez-de-chaussée, **passage utilisé en continuation des passages désignés aux lots 18 et 84 vers bâtiment E** entre le bâtiment sur rue et bâtiment C sur cour

Et les 60/10.622<sup>èmes</sup> des parties communes générales

Ce lot est indissociable des lots 18, 50 et 88.

➤ **LOT n° QUATRE VINGT HUIT (88) :**

Dans le bâtiment C, au sous-sol, situé sous le lot n°50, **un accès au sous-sol du bâtiment E.**

Et les 17/10.622<sup>èmes</sup> des parties communes générales

Et les 352/10.127<sup>èmes</sup> des parties communes du bâtiment C.

Ce lot est indissociable des lots 18, 84, 50 et 89.

V.G



➤ **LOT n° QUATRE VINGT NEUF (89) :**

Au premier sous-sol du bâtiment E, **parkings et annexes.**  
Et les 280/10.622<sup>èmes</sup> des parties communes générales  
Et les 2.231/13.386<sup>èmes</sup> des parties communes au bâtiment E

Ce lot est indissociable des lots 18, 84, 50 et 88.

Il est ici aussi précisé que le bâtiment E possède sur la rue Vaneau un accès privatif représenté par les lots 18, 84 et 50.

Il ressort du PV de description dressé les 2 et 8 décembre 2021 que :

- « les lots 77, 92 et 93 (...) sont indépendants du reste du bâtiment D et forment un duplex dont l'accès de fait directement depuis la courette ».
- « le lot 93, situé au rez-de-chaussée du bâtiment D, réuni avec les lots 90 et 91 situés dans le bâtiment E, forme une unité d'habitation s'élevant sur un étage plus bureau sous combles »
- « le lot 90 communique sur le lot 93 et sur le lot 50 »
- « les lots 93, 18, 84, 50, 88, 89 et 90 communiquent tous entre eux »

➤ **LOT n° CINQUANTE ET UN (51) :**

Dans le bâtiment C, sur cour, au rez-de-chaussée de la galerie d'entrée, première porte à droite en regardant l'escalier, **un local** donnant sur la cour, séparant les bâtiments C et D.

Droit au WC situé dans la cour commune aux bâtiments C et D  
Et les 9/10.622<sup>èmes</sup> des parties communes générales

Il ressort du PV de description dressé les 2 et 8 décembre 2021 que :

*« il s'agit d'une studette se composant d'une petite pièce de vie et d'une salle d'eau ».*

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 fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître PRUD'HOMME, notaire à Paris, le 15 juin 1964, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris, le 10 juillet 1964, Vol. 5387 n°15,

Et de modificatifs :

1. Acte du 25 octobre 1984 de Maître Christophe PRUD'HOMME, notaire à Paris, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris le 17 décembre 1984, Vol. 5936 n°12
2. Acte des 21 et 22 février 1990 de Maître Alain KUBISA, notaire à Paris 5<sup>ème</sup>, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris le 5 avril 1990, Vol. 1990 P n°2861
3. Acte du 9 juin 1994 de Maître Jacques LALANDE CHAMPETIER de RIBES, notaire à Paris 1<sup>er</sup>, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris le 6 juillet 1994, Vol. 1994 P n°4047
4. Acte du 10 septembre 2002 de Maître Robert PANHARD, notaire à Paris 5<sup>ème</sup>, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris le 11 octobre 2002, Vol. B214P02 2002 P n° 5536
5. Acte du 10 août 2006 de Maître Thibaut EGASSE, notaire à Paris 7<sup>ème</sup>, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris le 6 octobre 2006, Vol. B214P02 2006 P n°6195
6. Acte du 2 avril 2009 de Maître François RICHEN, notaire à Paris 9<sup>ème</sup>, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Paris le 5 mai 2009, Vol. B214P02 2009 P n°2239 rectifié selon attestation du 11 mai 2009 publiée le 15 mai 2009, Vol. B214P02 2009 P n°2413.

Le procès-verbal de description des lieux dressé par Maîtres CHAPLAIS et BRIEDJ, Huissiers de Justice associés, membres de CBO GRAND PARIS JUSTICE à PARIS 7<sup>ème</sup>, les 2 et 8 décembre 2021 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 relatif à la présence des termites
- état amiante
- constat de risque d'exposition au plomb CREP
- état de l'installation intérieure d'électricité
- état de l'installation intérieure de gaz
- état des risques et pollutions, anciennement « ERNMT »

V. G.

- état sur publication
- certificat d'urbanisme
- extrait cadastral modèle 1
- matrice cadastrale

*MA*

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers ci-dessus appartiennent à :

Pour les avoir acquis de :

➤ **En ce qui concerne le lot n°88 :**

Acte du 16 mars 2010 de Maître François CARRE, notaire associé à Paris 7<sup>ème</sup>, avec la participation de Maître Thierry BLANCHET, notaire à Paris, publié et enregistré auprès du Service de la publicité foncière de Paris, 2<sup>ème</sup> bureau, le 2 avril 2010, Vol. 2010 P n°1928

➤ **En ce qui concerne le lot n°51 :**

Acte du 25 novembre 2005 de Maître Olivier BURTHE-MIQUE, notaire associé à Paris 17<sup>ème</sup>, avec la participation de Maître Thierry BLANCHET, notaire à Paris, publié et enregistré auprès du Service de la publicité foncière de Paris, 2<sup>ème</sup> bureau, le 19 décembre 2005, Vol. B214P02 2005 P n°7962

➤ **En ce qui concerne les lots n°77, 89, 90, 91 à 93 et 18, 50 & 84 :**

Acte du 30 juin 2005 de Maître Christian LEFEBVRE, notaire à Paris, avec la participation de Maître Thierry BLANCHET, notaire à Paris, publié et enregistré auprès du Service de la publicité foncière de Paris, 2<sup>ème</sup> bureau, le 8 août 2005, Vol. B214P02 2005 P n° 5048

*V.6*

## **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.

V. G.

## **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 A 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. 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 aux 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 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 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. A défaut, il ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de 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 sont 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.

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 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 1ER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1er 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 fixée par le poursuivant, soit :

**4.000.000 €**

**(QUATRE MILLIONS D'EUROS)**

Fait à PARIS,  
Le 14 janvier 2022



**DGS AVOCATS**

40, rue de Monceau - 75008 PARIS  
Tél. : 01.45.63.55.55 - Fax. : 01.45.63.56.56  
Toque P211

[www.dgs-avocats.com](http://www.dgs-avocats.com)