

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE
--

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PARIS, au plus offrant des enchérisseurs,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT les biens et droits immobiliers suivants :

A PARIS 16^{ème} arrondissement (75016), 76 à 104 avenue du Président Kennedy et 1 à 7 avenue de Lamballe, 11 à 23 avenue du Général Mangin et 2 à 14 rue du Docteur Germain Sée :

AU 7^{ème} ETAGE : UN APPARTEMENT COMPRENANT TROIS PIECES PRINCIPALES, AU REZ-DE-CHAUSSEE : UNE CAVE ET AU PREMIER SOUS-SOL : UN EMPLACEMENT DE VOITURE.

Tel que lesdits biens se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et appartenances, sans exception ni réserve.

La description des biens a été reprise dans le titre de propriété sous réserve de leurs modifications ultérieures.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

Aux requêtes, poursuites et diligences de :

La Société dénommée CENTRALE KREDIETVERLENING en abrégé CKV, société anonyme dont le siège social est à WAREGEM (BELGIQUE), Mannebeekstraat 33, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro d'entreprise 0400.040.965, représentée par ses administrateurs légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet **Maître Liora BENDRIHEM HELARY, avocat postulant, membre de l'AARPI TRIANON AVOCATS**, Case C.2345, avocats associés, avocat au Barreau de PARIS demeurant 61-63 Avenue Raymond Poincaré à Paris (75016) qui se constitue sur le présent commandement et ses suites.

Et ayant pour avocat plaidant **Maître Caroline JEGOU-HUNTLEY, associée de la SELARL CJH AVOCAT – AARPI DICEA AVOCATS**, avocat au Barreau de LYON (Toque 2195), y demeurant 21, rue Ferrandière – 69002 LYON, Tél. : 04.82.75.01.25 – Fax. : 04.82.75.01.26, Email : cjh@dicea-avocats.fr.

En vertu de :

La copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Dominique DEVRIENDT, Notaire associé de la Société « LEXFAIR NOTAIRE », Société par actions simplifiée, titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (75008), 4 avenue Velasquez, le 5 mai 2020, contenant PRET IN FINE consenti par la société CENTRALE KREDIETVERLENING en abrégé CKV à Madame [REDACTED] [REDACTED] :

- D'un montant en principal de 670.000,00 €, d'une durée de 60 mensualités constantes, soit cinq (5) années, au taux d'intérêt fixe hors assurance de 5,00 % l'an, la première échéance étant fixée au 1er juin 2020 et la dernière échéance au plus tard le 1er mai 2025, remboursable, conformément aux stipulations du contrat de prêt, dans les conditions suivantes :

INTERETS – REMBOURSEMENT DU CAPITAL

Le capital emprunté ou le capital restant à rembourser produira, à partir du 30 avril 2020, date de déblocage des fonds, jusqu'au jour du remboursement effectif, un intérêt annuel de 5,00 % l'an, payable par mensualités les PREMIER (1ER) de chaque mois et pour la première fois le 1er juin 2020.

Pendant les 59 premières mensualités, l'emprunteur s'oblige à amortir le montant des intérêts seuls soit en 59 échéances mensuelles constantes, comprenant uniquement les intérêts, le PREMIER (1er) de chaque mois, d'un montant constant de DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES (2.791,89 EUR), pour la première fois le 1er juin 2020, et la dernière fois le 1er avril 2025, selon tableau annexé au contrat de prêt après visa de l'emprunteur.

Lors de la 60ème échéance, ayant lieu le 1er mai 2025 outre la part d'intérêts, sera également versé le montant du capital emprunté et utilisé, soit la somme totale de SIX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-NEUF CENTIMES (672.791,89 EUR).

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP FRANCOIS ARDAILLOU, Huissiers de Justice associés à PARIS, en date du 2 décembre 2022 fait signifier commandement à :

Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Ophtalmologiste,

[REDACTED]

- Indemnité d'exigibilité	47.802,00 €
- Provision pour frais juridiques	5.000,00 €
- Total au 08-11-2022	730.731,82 €

Ce montant devra être augmenté de 92,30 euros par jour à compter du 09-11-2022 jusqu'au jour de la réception dudit montant par CKV. Le paiement peut être effectué sur le compte IBAN BE29 3850 5770 5464 – BIC BBRUBEBB avec la communication 310.680

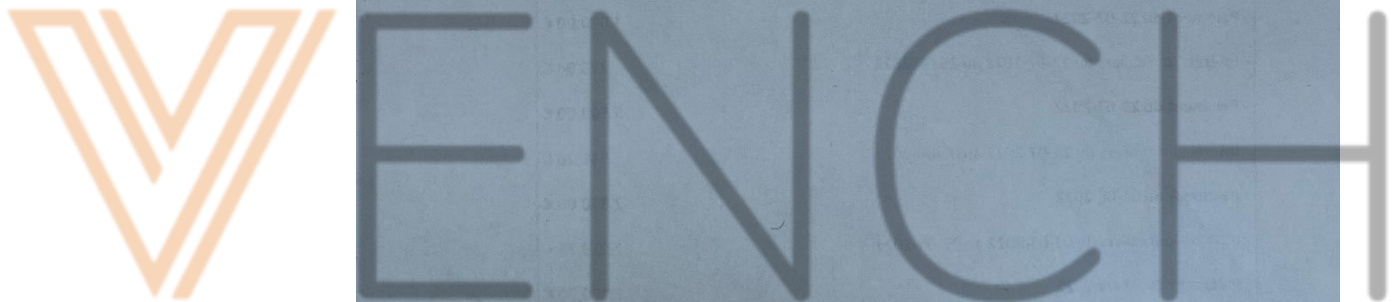
Cette lettre vous est adressée sous réserve de tous nos droits.

Bart Flamée

Nicolas Coutelle

Head of Recovery and Restructuring Department

Juriste Restructuring&Recovery



Ce commandement a été publié pour valoir saisie auprès du service de la publicité foncière de PARIS 2, le 24/01/2023 volume 2023 S n°7.

Par exploit en date du xx 2023 délivré par la SCP FRANCOIS ARDAILLOU, Huissiers de Justice associés à PARIS, la société CENTRALE KREDIETVERLENING a fait délivrer à Madame [REDACTED] [REDACTED] une assignation à comparaître à l'audience d'orientation du Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de PARIS pour le jeudi 11 mai 2023 A 10 HEURES (Salle 4.22).

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Sis à PARIS (75016), 76 à 104 avenue du Président Kennedy et 1 à 7 avenue de Lamballe, 11 à 23 avenue du Général Mangin et 2 à 14 rue du Docteur Germain Sée :

Ledit immeuble fait partie de la troisième tranche dite PASSY KENNEDY III, commercialisée sous le nom LES HESPERIDES PASSY LAMBALLE, d'un ensemble immobilier plus vaste dit PASSY-KENNEDY ; ledit ensemble divisé en lots de volumes qui sont regroupés dans une association syndicale libre dénommée Association Syndicale PASSY-KENNEDY propriétaire notamment du terrain, des jardins et espaces libres sur terrain naturel ou terrasses ainsi que les locaux techniques et divers équipements.

En outre, une partie des bâtiments composant l'ensemble immobilier est réunie dans une union de syndicats dénommée Union des syndicats des copropriétaires de PASSY-KENNEDY ayant pour objet la mise en place de services et la gestion d'éléments d'équipements particuliers.

PASSY KENNEDY III correspond au bâtiment édifié dans le volume n°17.

Cet immeuble a une destination de Résidence-services conçu non-seulement en vue de l'habitation mais aussi pour procurer aux résidents certains services qui ne se trouvent pas habituellement dans les immeubles collectifs à usage d'habitation.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section CE numéro 39, lieudit « 2 rue du Docteur Germain Sée » pour une contenance cadastrale de 1 hectare 54 ares et 34 centiares (1 ha 54 a 34 ca).

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

- **Dans le lot de volume 1**
PREMIERE TRANCHE DITE « PASSY KENNEDY I »

Lot numéro mille trente et un (1031)

Au premier sous-sol, un emplacement de voiture.

Et les soixante-neuf / cent mille quatre cent trente-septièmes (69 /100437 èmes) des parties communes générales.

- **Dans le lot de volume 9**
DEUXIEME TRANCHE DITE « PASSY KENNEDY II »

Lot numéro deux mille treize (2013)

Au 7ème étage, un appartement comprenant trois pièces principales, cuisine, office, deux salles de bains avec WC, un WC, dégagements et deux loggias. Et les deux mille huit cent soixante-dix-sept / cent mille six cent dix-septièmes (2877/100617 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro deux mille quatre-vingt-quinze (2095)

Au rez-de-chaussée, une cave

Et les seize / cent mille six cent dix-septièmes (16/100617 èmes) des parties communes générales.

La description des biens a été reprise dans le titre de propriété sous réserve de leurs modifications ultérieures, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute **augmentation** et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATION

▪ Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte sous signature privée en date à PARIS du 10 septembre 1981, déposé au rang des minutes de Maître BAILLY, notaire à PARIS, aux termes d'un acte en date du 10 septembre 1981 publié au service de la publicité foncière de PARIS 8, le 26 octobre 1981 volume 3300 numéro 3.

L'état descriptif de division volumétrique a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY notaire à PARIS, le 26 janvier 1982, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 22 mars 1982, volume 3437, numéro 11.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY notaire à PARIS, le 24 janvier 1984, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 29 février 1984, volume 4029, numéro 3.
- Aux termes, d'un acte reçu par Maître BAILLY notaire à PARIS, le 5 juillet 1984, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 3 août 1984, volume 4167, numéro 1.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY notaire à PARIS, le 30 octobre 1985, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 8 novembre 1985, volume 4548, numéro 18.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY notaire à PARIS, le 21 avril 1986, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 20 mai 1986, volume 1986P, numéro 2470.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY notaire à PARIS, le 20 octobre 1986, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 5 novembre 1986, volume 1986P, numéro 5297.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY notaire à PARIS, le 29 juin 1987, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 28 juillet 1987, volume 1987P, numéro 3708.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY notaire à PARIS, le 29 juin 1990, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 10 juillet 1990, volume 1990P, numéro 4831.

▪ **Etat descriptif de division – Règlement de copropriété dans le volume n°1 PASSY KENNEDY I**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY notaire à PARIS le 10 septembre 1981, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 26 octobre 1981, volume 3301, numéro 1.

L'état descriptif de division a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître EUVRARD, notaire à PARIS, le 29 mai 2007, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 28 juin 2007, volume 2007P, numéro 4161.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 3 juillet 2007 et publiée au service de la publicité foncière le 9 juillet 2007 volume 2007P numéro 4400.

▪ **Etat descriptif de division – Règlement de copropriété du lot de volume 9 PASSY KENNEDY II**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date du 24 janvier 1984 et déposé au rang des minutes de Maître BAILLY notaire à PARIS le 24 janvier 1984, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 29 février 1984, volume 4029, numéro 4.

L'état descriptif de division a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, notaire à PARIS, le 6 juin 1984, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 29 juin 1984, volume 4131, numéro 9.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, notaire à PARIS, le 5 juillet 1984, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 6 août 1984, volume 4169, numéro 10.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître EUVRARD, notaire à PARIS, le 20 janvier 2006, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8, le 28 février 2006, volume 2006P, numéro 1566.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître EUVRARD, notaire à PARIS, le 19 septembre 2008, publié au service de la publicité foncière de PARIS 8 le 18 novembre 2008, volume 2008P, numéro 6570.

▪ **ASSOCIATION SYNDICALE PASSY KENNEDY**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique, un cahier des charges générales et les statuts d'une Association Syndicale libre dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE PASSY KENNEDY », établis aux termes d'un acte sous seing privé à PARIS, du 10 septembre 1981, déposé au rang des minutes de Maître BAILLY, Notaire à PARIS, aux termes d'un acte en date du 10 septembre 1981 dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS, le 26 octobre 1981, Volume 3300 numéro 3.

Ce dépôt a fait l'objet :

- D'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 26 janvier 1982, dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS, le 22 mars 1982, Volume 3437, numéro 12.
- D'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 24 janvier 1984, dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS, le 29 février 1984, Volume 4029, numéro 3.
- D'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 5 juillet 1984, dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS, le 3 août 1984, Volume 4167, numéro 1.
- D'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 30 octobre 1985, dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS, le 8 novembre 1985, Volume 4548, numéro 18.
- D'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 21 avril 1986, dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS, le 20 mai 1986, Volume 1986 P numéro 2470.

- D'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 20 octobre 1986, dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS, le 6 novembre 1986, Volume 1986 P numéro 5297.
- D'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 29 juin 1987, dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS, le 28 juillet 1987, Volume 1987 P numéro 3708.
- D'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 29 juin 1990, dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS, le 10 juillet 1990, Volume 1990 P numéro 4831.

▪ **CAHIER DES CHARGES PARTICULIERES ET STATUTS D'UNION DE SYNDICATS**

Un cahier des charges particulières et les statuts d'une union de Syndicats dénommée « UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DE PASSY KENNEDY », ont été établis suivant actes sous seings privés en date à PARIS du 10 septembre 1981, déposé aux rangs des minutes de Maître BAILLY, Notaire à PARIS le 10 septembre 1981, publié au 8EME bureau des hypothèques de PARIS le 26 octobre 1981, Volume 3300 numéro 4.

Modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 26 janvier 1982, dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS, le 22 mars 1982, Volume 3437, numéro 11.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 24 janvier 1984, dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS, le 29 février 1984, Volume 4029, numéro 3.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître BAILLY, Notaire à PARIS, le 5 juillet 1984, dont une copie authentique a été publiée au 8EME bureau des hypothèques de PARIS, le 3 août 1984, Volume 4167, numéro 1.

Ces règlements de copropriété (Volume n°1 et Volume n°9) ainsi que le cahier des charges particulières et les statuts de l'union de Syndicats dénommée « UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DE PASSY KENNEDY », devront être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés en appartement.

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17n 19 à 37, et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire des règlements de copropriété des Volumes n°1 et 9 ainsi que le cahier des charges particulières et les statuts de l'union de Syndicats dénommée « UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DE PASSY KENNEDY » sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les biens et droits immobiliers saisis appartiennent en propre à Madame [REDACTED] [REDACTED] pour les avoir acquis par la suite des faits et actes

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PARIS 8, le 14 février 2012 Volume 2012 P n°1349.

En ce qui concerne l'origine de propriété 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 autorisation lui étant donnés par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Chapitre Ier : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – 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 – MODALITÉS DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. 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 – PRÉEMPTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 : Enchères

ARTICLE 8 – 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.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 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 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.

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 – 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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

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

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

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

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE 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 13 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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 séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, 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 FORCÉE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES 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 forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 19 – DÉLIVRANCE 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 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 – ENTRÉE 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 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.

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 PROPRIÉTÉ

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu 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

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 CRÉANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

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 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 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 à prix

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus désignées, ledit immeuble sera vendu sur la mise à prix de :

**CINQ CENT VINGT MILLE EUROS
(520.000,00 €)**

Fait et rédigé à Paris

Le

Par Maître Liora BENDRIHEM HELARY, membre de l'AARPI TRIANON
AVOCATS, Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois.