

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugées en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

La présente procédure de saisie immobilière porte sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Au sein d'un ensemble immobilier situé 17, avenue Victor Hugo - Paris 16<sup>e</sup>, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
FG	15	17, avenue Victor Hugo	00 ha 05 a 80 ca

Au sein de cet ensemble immobilier, l'usufruit des lots ci-dessous désignés :

® **Le lot numéro soixante-douze (72)**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, escalier B, une cave numéro 27.  
Et les 7/10006® des parties communes générales.

**D Le lot numéro quatre-vingts (80)**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, porte droite dans l'accès à l'escalier B, une chambre sur cour 2. Droit à l'usage du water-closet commun du rez-de-chaussée escalier B.

Ce lot donne accès au lot n° 200.

Et les 47/10006® des parties communes générales.

• **Le lot numéro quatre-vingt-dix (90)**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, escalier B, dans le couloir à droite, porte du fond, un dégagement et une salle d'eau avec water-closet.

Ce lot est indissociable du lot n° 80 auquel il est rattaché.

Et les 11/10006® des parties communes générales.

• **Le lot numéro quatre-vingt-onze (91)**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, escalier B, deuxième porte à gauche, une partie de courette à aménager.

Ce lot est indissociable du lot n° 80 et 90 auxquels il est rattaché.

Et les 7/10006® des parties communes générales.

**5 Le lot numéro deux cents (200)**

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, accès par le lot n° 6 du bâtiment A : une réserve.

Droit à la jouissance exclusive de la cour 2.

Et les 6/10006<sup>e</sup> des parties communes générales.

Acquis par Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en pleine propriété dans les conditions énoncées sous la rubrique DÉSIGNATION, du présent acte, avant qu'elle ne fasse donation de la nue-propriété des lots susvisés à ses enfants, Monsieur [REDACTED]-[REDACTED] [REDACTED] et à Madame [REDACTED] [REDACTED], par acte authentique du 6 octobre 2018 (**Assignation - Pièce n° 17**).

\*\*\*

Aux requêtes, poursuites et diligences de la société **CRÉDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, exerçant sous le nom « CIC »**, société anonyme à conseil d'administration au capital social de 611.858.064,00 euros, dont le siège social est 6, avenue de Provence - 75009 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 542 016 381, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice, domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat : **la SELAS Péchenard & Associés**, dont le siège social est 17 bis, rue Legendre - 75017 Paris, téléphone : 01 44 70 73 73, télécopie : 01 44 70 73 74, toque : R0047, courriel : [sidier@pechenard.com](mailto:sidier@pechenard.com), **intervenant par Maître Nicolas Sidier, avocat au barreau de Paris**,

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

### ÉNONCIATIONS PRÉLIMINAIRES

#### EN VERTU :

Par acte sous seing privé du 12 mars 2015, deux prêts ont été accordés par le CIC à accordé à la société Murdoch Newco, dont Madame [REDACTED]-[REDACTED] [REDACTED] est gérante :

- Un prêt n° 602, d'un montant de 445.000,00 euros en principal, au taux de 3.481 % l'an, remboursable en six annuités de 74.166,67 euros chacune.
- Un prêt n° 603 d'un montant de 180.000,00 euros en principal, au taux de 3.481 % Tan, remboursable en six annuités de 30.000,00 euros (**Assignation - Pièces n° 1 et 2**).

Ces prêts avaient pour objet de financer l'acquisition par la société Murdoch Newco de 5.000,00 actions d'une société dénommée First Limousine, également dirigée par Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (**Assignation - Pièce n° 2**).

En garantie du remboursement des deux prêts, Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s'est engagée en qualité de caution solidaire à hauteur d'une somme de 375.000,00 euros incluant le principal, les intérêts et le cas échéant les pénalités ou intérêts de retard, pour une durée de 96 mois.

Ces deux prêts étaient également garantis par Bpi France à hauteur de 50 % **(Assignment - Pièce n° 2).**

Enfin, le remboursement des deux prêts était garanti par le nantissement des actions des sociétés First Limousine et Les Berlins de Paris, dont Madame [REDACTED] est également présidente **(Assignment - Pièces n° 2 à 6).**

Par avenants du 31 janvier 2018, les modalités de remboursement et les taux d'intérêts des prêts ont été modifiés **(Assignment - Pièces n° 7 et 8).**

À la suite de difficultés rencontrées dans le remboursement des prêts, le CIC a demandé à Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] par courrier du 12 septembre 2018, de bien vouloir - conformément à son engagement de caution - se substituer à la société Murdoch Newco pour procéder aux remboursements des échéances en retard, pour un montant de 7.429,54 euros pour le prêt n°602 et 3.174,79 euros pour le prêt n° 603, en vain **(Assignment - Pièce n° 9).**

Par jugement du 26 septembre 2018, le Tribunal de commerce de Nanterre a prononcé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société Murdoch Newco **(Assignment - Pièce n° 1).**

Par courrier recommandé avec avis de réception du 10 octobre 2018, le CIC a régulièrement déclaré sa créance entre les mains du liquidateur, pour une somme de 491.344,46 euros outre intérêts, à titre privilégié au titre des deux prêts **(Assignment - Pièce n° 10).**

Par courrier recommandé avec avis de réception du même jour, le CIC a mis en demeure Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] de rembourser sous huitaine la somme de 245.672,23 euros outre intérêts au taux de de 3.43 % jusqu'à parfait paiement **(Assignment - Pièce n° 11).**

Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a répondu à ce courrier le 16 octobre 2018, sans formuler la moindre proposition de règlement **(Assignment - Pièce n° 12).**

Par jugement du 29 octobre 2019, le Tribunal de commerce Chartres a condamné Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] à payer au CIC :

- La somme de 210.932,42 euros avec intérêts au taux légal à compter du 13 octobre 2018 dans la limite de son engagement de caution ;
- La somme de 1.500,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile (**Assignment - Pièce n° 13**).

La Cour d'appel de Versailles a confirmé ce jugement par arrêt du 15 décembre 2020. Madame [REDACTED]-[REDACTED] [REDACTED] ne s'est pas pourvue en cassation et ces décisions sont aujourd'hui définitives (**Assignment - Pièces n° 14 et 15**).

Le CIC détient en conséquence une créance certaine liquide et exigible d'un montant total de de 227.405,05 euros en principal arrêtée au 10 décembre 2023, outre les intérêts et autres frais postérieurs à la date d'arrêt de compte, justifiant la mise en œuvre de la présente procédure de saisie immobilière (**Assignment -Pièce n° 16**).

Le CIC a régulièrement engagé à l'encontre de Madame [REDACTED]-[REDACTED] [REDACTED] une procédure de saisie immobilière conformément aux articles L. 311-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Suivant exploit de la SELARL Deruelle Fenoli-Rebellato Thomas, Commissaires de justice à Chartres (28), du 22 mai 2024, le CIC a fait signifier commandement à :

**Madame** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], né le 28 décembre 1950 à Paris (75), de nationalité française, demeurant 9 B, Lieu-dit Bout au Duhay - 28210 Faverolles,

D'avoir, sous **huit (8) jours** pour tout délai (article R. 321-3 du code des procédures civiles d'exécution), à lui payer au domicile par lui élu à la SELAS Péchenard & Associés, dont l'adresse figure en tête des présentes, chargée de recevoir et de donner bonne et valable quittance.

#### **DÉTAIL DES CRÉANCES EN PRINCIPAL, INTÉRÊTS ET FRAIS : ...**

(Arrêté au 10 décembre 2023)

- Principal : 210.932,42 euros
- Intérêts au taux légal à compter du 13 octobre 2018 : 13.417,98 euros
- Intérêts postérieurs au 10 décembre 2023 jusqu'à parfait paiement : pour mémoire
- Article 700 : 1.000,00 euros (première instance) + 1.500,00 euros (appel)
- Dépens : 554,65 euros.

**Total des sommes dues, arrêté au 10 décembre 2023 : 227.405,05 euros (deux cent vingt-sept mille quatre cent cinq euros et cinq centimes d'euros) outre**

**intérêts au taux légal à compter du 11 décembre 2023 jusqu'à parfait paiement.**

Sans préjudice et sous réserve de tous autres dus, droits et actions, intérêts et frais, le tout en deniers et quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la publicité foncière de Paris 2, le 10 juin 2024, sous les références suivantes B214P02 2024 S N° 95 (**Assignment - Pièce n° 20**)

Par exploit en date du 29 juillet 2024, le CIC a donné assignation à la débitrice d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du jeudi 5 septembre 2024 à 10 heures devant le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de Paris.

Il est précisé que par un arrêt prononcé le 9 mars 2023, devenu définitif le 16 novembre 2023, la Cour d'appel de Versailles a déclaré inopposable au CIC l'acte authentique précité du 6 octobre 2018 (RG n° 22/02178) (**Assignment - Pièces n° 17 et 19**).

Par conséquent, parallèlement à la délivrance du commandement de payer à Madame [REDACTED]-[REDACTED], le CIC a fait délivrer à chacun de Monsieur [REDACTED]-[REDACTED] et de Madame [REDACTED] un commandement de payer valant saisie immobilière portant sur la nue-propiété des droits et biens immobiliers en cause (**Assignment - Pièce n° 21**).

En outre, parallèlement à la délivrance de l'assignation à Madame [REDACTED]-[REDACTED], le CIC les a également assignés à l'audience d'orientation du Juge de l'exécution immobilière, sollicitant la jonction des deux procédures et la vente forcée des biens saisis dans des conditions tenant compte de l'inopposabilité au CIC de l'acte authentique précité du 6 octobre 2018, à savoir la vente forcée desdits biens, usufruit et nue-propiété, en un seul lot.

### DÉSIGNATION

La présente procédure de saisie immobilière porte sur les droits et biens immobiliers ci-après désignés :

Au sein d'un ensemble immobilier situé 17, avenue Victor Hugo - Paris 16<sup>e</sup>, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
FG	15	17, avenue Victor Hugo	00 ha 05 a 80 ca

Au sein de cet ensemble immobilier, l'usufruit des lots ci-dessous désignés :

- **Le lot numéro soixante-douze (72)**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, escalier B, une cave numéro 27.

Et les 7/10006<sup>®</sup> des parties communes générales.

- **5 Le lot numéro quatre-vingts (80)**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, porte droite dans l'accès à l'escalier B, une chambre sur cour 2. Droit à l'usage du water-closet commun du rez-de-chaussée escalier B.

Ce lot donne accès au lot n° 200.

Et les 47/10006<sup>®</sup> des parties communes générales.

- > **Le lot numéro quatre-vingt-dix (90)**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, escalier B, dans le couloir à droite, porte du fond, un dégagement et une salle d'eau avec water-closet.

Ce lot est indissociable du lot n° 80 auquel il est rattaché.

Et les 11/10006<sup>®</sup> des parties communes générales.

- **Le lot numéro quatre-vingt-onze (91)**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, escalier B, deuxième porte à gauche, une partie de courette à aménager.

Ce lot est indissociable du lot n° 80 et 90 auxquels il est rattaché.

Et les 7/10006<sup>®</sup> des parties communes générales.

- **B Le lot numéro deux cents (200)**

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée, accès par le lot n° 6 du bâtiment A : une réserve.

Droit à la jouissance exclusive de la cour 2.

Et les 6/10006<sup>°</sup> des parties communes générales.

Tels que lesdits droits et biens, en ce qui concerne leur usufruit, ont été désignés aux termes de l'acte authentique 6 octobre 2018 contenant donation par Madame [REDACTED]-[REDACTED] [REDACTED] de la nue-propiété desdits droits et biens à Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] et à Madame [REDACTED] [REDACTED] reçu par Maître Pascal Bonne, Notaire à Paris (51, avenue Montaigne - 75008 Paris) au sein de l'étude Jacquin & Associés Notaires (référence d'enlissement : B214P08 2018P6673) (Pièce n° 17).

Tel que lesdits droits et biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre sans aucune exception ni réserve.

Origine de propriété :

**P Lot numéro soixante-douze (72)**

a/ donation-partage

Originellement, le lot n° 72 appartenait à Madame [REDACTED]-[REDACTED] [REDACTED] à concurrence de 25 % pour lui avoir été attribué dans cette proportion aux termes d'un acte reçu par Maître Duval-Fleury, Notaire à Paris (75), le 28 juin 2001, contenant donation-partage par :

- Madame Christiane Distinguin, sans profession, demeurant 24 bis, rue Raymond Patenôtre - 78120 Rambouillet, née à Trèves (Allemagne) le 27 août 1924, sa mère,

Au profit de :

- Madame [REDACTED]-[REDACTED] [REDACTED],
- Monsieur Yves [REDACTED] né le 17 décembre 1952 à Paris (75),
- Et Madame Isabelle [REDACTED], née le 25 août 1959 à Paris (75).

Une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 17 août 2001 (Volume : 2001P N° 5552).

Cette donation-partage a eu lieu moyennant une réserve du droit de retour, interdiction de vendre, d'aliéner et d'hypothéquer, devenue sans objet par suite du décès de Madame Christiane Distinguin survenu le 19 janvier 2009 à Verrières-le-Buisson (91).

Une attestation rectificative a été établie par ledit Maître Duval-Fleury le 17 novembre 2001, publiée au Service de la publicité foncière le 17 novembre 2001 (Volume: 2001P N° 7427).

b/ licitation

Aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal Bonne, Notaire susnommé, le 26 octobre 2018, publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 19 novembre 2018 (référence d'enlissement : B214P08 2018P6671), Madame [REDACTED]-[REDACTED] [REDACTED] a acquis 75 % indivis du lot n° 72 de Madame Isabelle [REDACTED], susnommée, à hauteur de 37 % en pleine propriété et de Monsieur Yves [REDACTED], susnommé, à hauteur de 38 % en pleine propriété. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 750,00 euros, basé sur une valeur totale du bien de 1.000,00 euros, payé comptant et quittancé audit acte.

• **Lots numéros quatre-vingts (80) et deux cents (200)**

a/ donation-partage

Originellement, les lots n° 80 et 200 appartenaient en propre à Madame [REDACTED]-[REDACTED] [REDACTED], à concurrence de 15071200<sup>e</sup> indivis pour lui avoir été attribués

dans cette proportion aux termes d'un acte reçu par Maître Duval-Fleury, Notaire à Paris (75), le 28 juin 2001, contenant donation-partage par Madame [REDACTED] Distinguin, au profit de Madame [REDACTED]-[REDACTED] [REDACTED], de Monsieur Yves [REDACTED] et de Madame Véronique [REDACTED], susnommés. Une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de Paris 8<sup>e</sup> le 17 août 2001 (Volume : 2001P N° 5552).

Cette donation-partage a eu lieu moyennant une réserve du droit de retour, interdiction de vendre, d'aliéner et d'hypothéquer, devenue sans objet par suite du décès de Madame Christiane Distinguin survenu le 19 janvier 2009 à Verrières-le-Buisson (91).

Une attestation rectificative a été établie par ledit Maître Duval Fleury le 17 novembre 2001, publiée au Service de la publicité foncière le 17 novembre 2001 (Volume: 2001P N° 7427).

b/ licitation

Aux termes d'un acte reçu par Maître Didier Litrem, Notaire à Chennevières-sur-Marne (94), le 28 décembre 2017, publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 29 janvier 2018 (référence d'enlissement : B214P08 2018P594), Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a acquis 1050/1200<sup>®</sup> des lots 80, 200 et 90 (évoqué ci-dessous) de :

- Madame Catherine Tatar, née le 21 novembre 1946 à Saint-Maur-des-Fossés (94), à hauteur de 300/1200<sup>®</sup> en usufruit,
- Monsieur Claude Distinguin, né le 8 juillet 1953 à Versailles (78), à hauteur de 300/1200<sup>®</sup> en pleine-propriété,
- Madame Isabelle [REDACTED], susnommée, à hauteur de 222/1200<sup>®</sup> en pleine propriété,
- Monsieur Yves [REDACTED], susnommé, à hauteur de 228/1200<sup>®</sup> en pleine propriété,
- Monsieur Christophe Distinguin né le 14 novembre 1973 à Saint-Maur-des-Fossés (94), à hauteur de 100/1200<sup>®</sup> en nue-propriété,
- Madame Séverine Distinguin née le 14 mai 1976 à Saint-Maur-des-Fossés (94), à hauteur de 100/1200<sup>®</sup> en nue-propriété,
- Monsieur Frédéric-[REDACTED] Distinguin né le 17 septembre 1983 à Saint-Maur-des-Fossés (94), à hauteur de 100/1200<sup>®</sup> en nue-propriété,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 131.250,00 euros, basé sur une valeur totale du bien de 150.000,00 euros, payé comptant et quittancé audit acte.

• Lot numéro quatre-vingt-dix (90)

a/ vente

Aux termes d'un acte reçu par Maître Didier Litrem, Notaire susnommé, le 28 décembre 2017, publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 29 janvier 2018 (référence d'enlissement : B214P08 2018P593) :

- Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a acquis 150/1200<sup>e</sup> indivis du lot n° 90,
- Madame Catherine Tatar, susnommée, 300/1200<sup>@</sup> en usufruit,
- Monsieur Claude Distinguin, susnommée, 300/1200<sup>@</sup> en pleine propriété,
- Madame Isabelle [REDACTED], susnommée, 222/1200<sup>@</sup> en pleine propriété,
- Monsieur Yves [REDACTED], susnommé, 228/1200<sup>@</sup> en pleine propriété,
- Monsieur Christophe Distinguin, susnommé, 100/1200<sup>@</sup> en nue-propriété,
- Madame Séverine Distinguin, susnommée, 100/1200<sup>@</sup> en nue-propriété,
- Monsieur Frédéric [REDACTED] Distinguin, susnommé, 100/1200<sup>@</sup> en nue-propriété,

Du Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble situé à Paris (16<sup>e</sup> arrondissement), 17, avenue Victor Hugo.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 100,00 euros, payé comptant et quittancé audit acte.

b/ licitation

Comme indiqué précédemment, aux termes d'un acte reçu par Maître Didier Litrem, Notaire à Chennevières-sur-Marne (94), le 28 décembre 2017, publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 29 janvier 2018 (référence d'enlissement: B214P08 2018P594), Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a acquis 1050/1200<sup>@</sup> des lots 80,200 et 90, de Madame Catherine Tatar, de Monsieur Claude Distinguin, de Madame Isabelle [REDACTED], de Monsieur Yves [REDACTED], de Monsieur Christophe Distinguin, de Madame Séverine Distinguin et de Monsieur Frédéric-[REDACTED] Distinguin, susnommés, moyennant le prix principal de 131.250,00 euros, basé sur une valeur totale du bien de 150.000,00 euros, payé comptant et quittancé au dit acte.

Étant précisé que le lot n° 90 a été créé sur les parties communes aux termes d'un acte modificatif au règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître Didier Litrem, Notaire susnommé, le 28 décembre 2017, publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 29 janvier 2018 (référence d'enlissement: B214P08 2018P593).

**5 Lot numéro quatre-vingt-onze (91)**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Didier Litrem, Notaire susnommé, le 28 décembre 2017, publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 29 janvier 2018 (référence d'enlissement : B214P08 2018P597), Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a acquis le lot n° 91 du Syndicat des Copropriétaires de l'Immeuble situé à Paris (16<sup>e</sup> arrondissement), 17, avenue Victor Hugo. Cette acquisition a eu lieu

moyennant le prix principal de 8.000,00 euros, payé comptant et quittancé audit acte.

Étant précisé que le lot n° 91 a été créé sur les parties communes aux termes d'un acte modificatif au règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître Didier Litrem, Notaire susnommé, le 28 décembre 2017, publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 29 janvier 2018 (référence d'enlissement : B214P08 2018P593) (**Pièce n° 17**).

\* \*  
\*

État descriptif de division et règlement de copropriété : l'ensemble immobilier sis 17, avenue Victor Hugo - Paris 16<sup>e</sup> a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Lecuyer, Notaire à Paris (75), le 24 janvier 1978, publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 21 février 1978 (Volume : 2140 N°2), modifié à plusieurs reprises :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Prud'homme, Notaire à Paris (75), le 27 juin 1978, publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 26 juillet 1978 (Volume : 2298 N° 2).
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Prud'homme, Notaire susnommé, le 18 décembre 1978, publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 17 juillet 1979 (Volume : 2427 N° 9), suivi d'une attestation rectificative établie par ledit Notaire le 2 mai 1979 et publiée au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 17 juillet 1979 (Volume : 2584 N° 7), et d'un acte rectificatif reçu par ledit Notaire le 2 mai 1979 et publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 17 juillet 1979 (Volume : 2584 N° 7).
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Benhamou, Notaire à Paris (75), le 28 août 1996, publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 2 octobre 1996 (Volume : 1996 P N° 5432).
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Didier Litrem, Notaire susnommé, le 28 décembre 2017, publié au Service de la publicité foncière de Paris 8 le 29 janvier 2018 (référence d'enlissement : B214P08 2018P593).

## SAISIE IMMOBILIÈRE

### CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

#### CHAPITRE 1ER : DISPOSITIONS GENERALES

##### **ARTICLE 1<sup>ER</sup> - CADRE JURIDIQUE**

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

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

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.

À 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.

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

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

#### **ARTICLE 5 - PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

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

#### **ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 7 - SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHÈRES**

### **ARTICLE 8 - RECEPTION 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'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 représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000,00 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 - 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. À défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

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

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

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

### **ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHÈRES**

À 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 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 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 qui les déposera sur son compte CARP A, 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 de l'article 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 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 COACQUÉREURS**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES A 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.

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

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

### **ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- 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 es 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**

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<sup>o</sup> du code civil.

#### **ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CRÉANCIER DE 1ER RANG**

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

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

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

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

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

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

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 SPECIFIQUES**

#### **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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par Loi 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 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement

des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

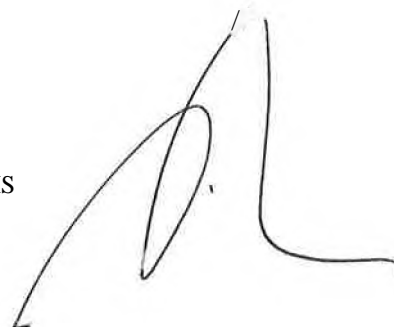
**ARTICLE 29 - MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit : QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 euros).

Fait et rédigé à Paris le 31 juillet 2024

Par Maître Nicolas Sidier, avocat poursuivant.

**PECHENARD et Associés**  
Avocat à la Cour  
17, bis rue Legendre 75017 PARIS  
Tél. : 01 44 70 73 73  
Fax : 01 44 70 73 74  
Toque R 047



Annexes :  
- PV de description + diagnostics immobiliers

WENNCH