

EXTRAIT DU CAHIER DES CHARGES

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS 16^{ème} arrondissement, 2 – 6 – 10 boulevard Suchet, 1 à 9 avenue du Maréchal Maunoury, 1 – 3 place de Colombie et 2 – 4 rue Ernest Hebert.

Cadastré Section DD numéro 1 pour une contenance de 1ha 31a 25ca.

Composé de cinq bâtiments 2 boulevard Suchet, 6 boulevard Suchet, 10 boulevard Suchet, 1 avenue du Maréchal Maunoury et 9 avenue du Maréchal Maunoury, élevés sur sous-sol, d'un sous rez-de-chaussée, d'un rez-de-chaussée et de cinq étages, et d'un hôtel particulier 5 avenue du Maréchal Maunoury.

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS
IMMOBILIERS MIS EN VENTE

Bâtiment 1 avenue du Maréchal Maunoury

LE LOT NUMERO TROIS CENT QUATRE VINGT QUATRE (384)
de l'état descriptif de division, savoir :

Escalier A, aux quatrième et cinquième étages, un appartement C4,
Et les 156/20 744.50^{èmes} des parties communes générales,
Etant précisé qu'en vertu de l'article 6 du règlement de copropriété, la
jouissance exclusive des balcons et terrasses notamment de la
terrasse du cinquième étage est attachée à ce lot de copropriété.

LE LOT NUMERO QUATRE CENT QUATRE VINGT (480) de l'état
descriptif de division, savoir :

Escalier de service, au septième étage, une chambre n°3,
Et les 8/20 744.50^{èmes} des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE CENT QUATRE VINGT DEUX (482) de
l'état descriptif de division, savoir :

Escalier de service, au septième étage, une chambre n°5,
Et les 8/20 744.50^{èmes} des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE CENT QUATRE VINGT TROIS (483)
de l'état descriptif de division, savoir :

Escalier de service, au septième étage, une chambre n°6,
Et les 8/20 744.50^{èmes} des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE CENT QUATRE VINGT QUATRE (484)
de l'état descriptif de division, savoir :

Escalier de service, au septième étage, une chambre n°7,
Et les 8/20 744.50^{èmes} des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE CENT QUATRE VINGT CINQ (485) de l'état descriptif de division, savoir :

Escalier de service, au septième étage, une chambre n°8,
Et les 8/20 744.50^{èmes} des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE CENT QUATRE VINGT SIX (486) de l'état descriptif de division, savoir :

Escalier de service, au septième étage, une chambre n°9,
Et les 8/20 744.50^{èmes} des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CINQ CENT (500) de l'état descriptif de division, savoir :

Escalier de service, au sous rez-de-chaussée, une cave n°15,
Et les 2/20 744.50^{èmes} des parties communes générales.

LE LOT NUMERO NEUF CENT HUIT (908) de l'état descriptif de division, savoir :

Escalier de service, au sous-sol, un box n°21 bis,
Et les 10/20 744.50^{èmes} des parties communes générales.

LE LOT NUMERO NEUF CENT QUARANTE HUIT (948) de l'état descriptif de division, savoir :

Escalier de service, au sous-sol, un box n°61,
Et les 15/20 744.50^{èmes} des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DEUX MILLE SOIXANTE DIX NEUF (2079) de l'état descriptif de division, savoir :

Escalier de service, au sixième étage, une partie de couloir ; ce lot est indissociable des lots 384 et 482 à 486 inclus,
Et les 14/20 744.50^{èmes} des parties communes.

LE LOT NUMERO DEUX MILLE QUATRE VINGT CINQ (2085) de l'état descriptif de division, savoir :

Escalier A, au quatrième étage, un plancher à créer ; ce lot est indissociable des lots 384, 2086 et 2090,
Et les 2/20 744.50^{èmes} des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DEUX MILLE QUATRE VINGT SIX (2086) de l'état descriptif de division, savoir :

Escalier A, au quatrième étage, un plancher à créer ; ce lot est indissociable des lots 384, 2085 et 2090,
Et les 2/20 744.50^{èmes} des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DEUX MILLE QUATRE VINGT DIX (2090) de l'état descriptif de division, savoir :

Escalier A, au cinquième étage, une extension de l'appartement et le droit à la jouissance exclusive d'une terrasse côté ouest (a), côté est (b) et nord (c).

Observation étant ici faite que a et b sont des vides sur courette (création de plancher actuellement),

Et les 32/20 744.50^{èmes} des parties communes générales.

Observations étant ici faites :

- Qu'il a été indiqué à l'acte acquisitif reçu le [REDACTED], que : « Conformément au règlement de copropriété de l'ensemble immobilier, l'appartement est situé aux 4^{ème} et 5^{ème} étages par l'escalier A tandis que les chambres de service sont situées au 7^{ème} étage par l'escalier de service ; mais que matériellement, les chambres de service sont situées en dessous de l'appartement dans la mesure où deux étages par l'escalier de service correspondent à un étage par l'escalier principal ».

- Qu'il a été indiqué à l'acte acquisitif reçu le [REDACTED], que les lots 384, 480, 482, 483, 484, 485, 486, 2079, 2085, 2086 et 2090 ont été réunis pour former une seule unité d'habitation sur trois niveaux, comprenant :

- Entrée avec placard, une salle d'eau avec water-closet, un local technique, deux salons séparés par un dégagement, salle à manger, cuisine, deux chambres avec placards et salle de bains avec water-closet, une chambre avec placard et une salle de bains avec water-closets, et une chambre avec salle d'eau, une salle de jeux, avec placards, terrasses, escalier menant à l'étage supérieur et palier donnant accès à l'étage inférieur ;
- A l'étage supérieur : une chambre avec placards, salle de bains avec water-closet et hammam, dégagement avec placards et water-closet avec placard, et terrasses ;
- Au niveau inférieur : une salle de sport, une salle de bains avec water-closet, cuisine, buanderie, dégagement et local technique.

- Qu'à l'acte acquisitif reçu le 20 novembre 2009 par [REDACTED] il a été relaté ce qui suit :

« 27.4. Concernant les travaux

l/ Le VENDEUR déclare qu'aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 26 juin 2002, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention, il a été notamment votées les résolutions suivantes, savoir :

«
11^{ème} RESOLUTION

L'assemblée autorise [REDACTED] à construire une serre sur sa terrasse au 5^{ème} étage, d'une surface d'environ 47 m². En compensation, [REDACTED] versera à la copropriété la somme de 128.972 euros (846.000 F.). Le syndic fera établir un modificatif au Règlement de Copropriété par Me MOULIADE Notaire, aux frais de l'acquéreur. Il est précisé que ces travaux ne pourront être effectués qu'avec l'accord technique et sous le contrôle de M. GAY Architecte de la copropriété.

[...]

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

12^{ème} RESOLUTION

L'assemblée autorise [REDACTED] à recouvrir la surface de la courette donnant sur sa terrasse au 4^{ème} étage (10m² environ) suivant le plan présenté à l'Assemblée Générale, sous réserve de l'accord des copropriétaires des étages inférieurs. En compensation, [REDACTED] versera à la copropriété une indemnité de 2 744 euros (18.000 F.) le mètre carré. Ces travaux ne pourront être effectués qu'avec l'accord technique et sous le contrôle de M. GAY Architecte de la copropriété. Il est précisé qu'aucune construction ne pourra être érigée sur cette surface.

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

13^{ème} RESOLUTION

L'assemblée autorise [REDACTED] à :

- créer une trémie d'escalier entre ses chambres de service au 3^{ème} étage et l'appartement au 4^{ème} étage, la régularité technique de ce percement étant supervisée par M. GAY après présentation d'un projet par l'équipe d'architectes et d'ingénieur mandatés par [REDACTED] et acceptation de celui-ci par l'Assemblée Générale (réalisation contrôlée par SOCOTEC),*
- mettre aux normes les garde-corps des balcons et à les modifier par l'adjonction de panneaux en verre multiplis d'un mètre de haut sur la face interne des garde-corps existants,*

- modifier des structures porteuses après accord de M. GAY Architecte de la Copropriété.

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

..... »
ANNEXE N°7 : Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 26 juin 2002

Il résulte d'un courrier en date du 8 avril 2009 de la société GTF dont le siège sociale est à PARIS (9^{ème} arrondissement) 50 rue du Châteaudun, que ladite assemblée générale des copropriétaires du 26 juin 2002 a été régulièrement convoquée, que le procès-verbal a bien été notifié et n'a fait l'objet d'aucune contestation. L'original de ce courrier est demeuré ci-joint et annexé après mention.

ANNEXE N°8 : Courrier de la société GTF en date du 8 avril 2009 concernant l'absence de recours contre l'assemblée générale des copropriétaires en date du 26 juin 2002

Par ailleurs, le VENDEUR déclare, savoir :

- que modificatif au règlement de copropriété visé dans les résolutions susvisées a été établi suivant acte reçu par Maître MAHOT DE LA QUERANTONNAIS, Notaire à PARIS, le 20 septembre 2006, dont une copie authentique a été publiée au 8^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 13 octobre 2006, volume 2006P numéro 6867,

Suivi d'une attestation rectificative établie par ledit Notaire le 16 novembre 2006 et publiée audit bureau des hypothèques le 20 novembre 2006 volume 2006P numéro 7634 ;

Suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître LIEVRE, Notaire à PARIS, le 12 juin 2007 et publiée audit bureau des hypothèques le 29 juin 2007 volume 2007P numéro 4203. Suivi d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre établie par ledit Notaire le 12 juillet 2007 et publiée audit bureau des hypothèques le 23 juillet 2007 volume 2007P numéro 4760 (rectificatif concernant la désignation des lots numéros 2085, 2086, 2091 et 2092).

- que les prix de vente ou indemnités visés dans les résolutions susvisées ont été versés suivant acte reçu par Maître DURANT DES AULNOIS, Notaire à PARIS, le 25 juillet 2007, dont une copie authentique a été publiée au 8^{ème} bureau des hypothèques de PARIS, le 9 août 2007, volume 2007 P numéro 5181, contenant vente des parties communes visées dans lesdites résolutions.

II/ Le VENDEUR déclare qu'aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 24 juin 2003, dont copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention, il a été notamment votée la résolution suivante, savoir :

«
L'assemblée approuve la suppression dans l'appartement de ■■■■■■■■■■ de certains poteaux de structure en béton et leur remplacement par des poteaux métalliques sachant que ces travaux ont reçu l'aval des bureaux de contrôle et que le processus général est effectué sous la surveillance de M. GAY Architecte de la Copropriété.

RESOLUTION ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

ANNEXE N°9 : Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 24 juin 2003

Il résulte d'un courrier en date du 8 avril 2009 de la GTF dont le siège social est à PARIS (9^{ème} arrondissement) 50 rue Châteaudun, que ladite assemblée générale des copropriétaires du 24 juin 2003 a été régulièrement convoquée, que le procès-verbal a bien été notifié et n'a fait l'objet d'aucune contestation. L'original de ce courrier est demeuré ci-joint et annexé après mention.

ANNEXE N°10 : Courrier de la société GTF en date du 8 avril 2009 concernant l'absence de recours contre l'assemblée générale des copropriétaires en date du 24 juin 2003.

27.5. Absence de demande de permis de construire

Le VENDEUR déclare :

- que les travaux susvisés nécessitaient, préalablement à leur réalisation, l'obtention d'un permis de construire ;
- qu'il n'a été délivré à ce jour aucun permis de construire ni aucune autorisation administrative, autorisant la réalisation des travaux susvisés.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

.....
III/ Le VENDEUR déclare qu'aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 15 octobre 2003, dont copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention, il a été notamment votée la résolution suivante, savoir :

«
L'Assemblée autorise ■■■■■■■■■■ à modifier la baie ouvrant sur la tourelle de son appartement au 4^{ème} étage du 1 avenue du Maréchal Maunoury, l'ouverture devant être divisée en deux fenêtres séparées par un meneau en pierre de Saint Maximin de 1 m conformément au document graphique présenté, sous réserve de l'obtention et de la présentation des autorisations administratives requises et notamment du ministère de la Culture, le mur en ciment étant refait en pierre de Saint Maximin au frais de ■■■■■■■■■■ et sous le contrôle de l'Architecte du Syndicat des Copropriétaires.

..... »
ANNEXE N°11 : Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 15 octobre 2003

Il résulte d'un courrier en date du 17 novembre 2009 de la société GTF dont le siège social est à PARIS (9^{ème} arrondissement) 50 rue de Châteaudun, que ladite assemblée générale des copropriétaires du 15 octobre 2003 a été régulièrement convoquée, que le procès-verbal a bien été notifié et n'a fait l'objet d'aucune contestation. L'original de ce courrier est demeuré ci-joint et annexé après mention.

ANNEXE N°12 : Courrier de la société GTF en date du 17 novembre 2009 concernant l'absence de recours contre l'assemblée générale des copropriétaires en date du 15 octobre 2003

Le VENDEUR déclare :

- que les travaux de modification de la baie susvisés ont fait l'objet d'une déclaration de travaux exemptés de permis de construire en date du 28 juin 2004. Une copie de cette déclaration est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

ANNEXE N°13 : Déclaration de travaux exemptés de permis de construire en date du 28 juin 2004

- qu'un arrêté de non opposition à l'exécution des travaux déclarés a été délivré par la Mairie de PARIS, le 5 août 2004, sous les références DT 075 016 04 V 0270. Une copie de cet arrêté est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

ANNEXE N°14 : Arrêté de non opposition numéro DT 075 016 04 V 0270 du 5 août 2004

- que cet arrêté de non opposition n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, ni contentieux, ni d'aucun déferé préfectoral, ni d'aucune décision de retrait dans le délai légal, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 1^{er} avril 2009 de la Mairie de PARIS, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention.

ANNEXE N°15 : Courrier de la Mairie de PARIS en date du 1^{er} avril 2009 concernant l'absence de recours contre l'arrêté de non opposition numéro DT 075 016 04 V 0270 ».

Qu'un procès-verbal de description a été dressé le 30 août 2016 par Maître Philippe RICARD, Huissier de Justice à PARIS, dont copie est donnée ci-après.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

OBSERVATIONS

1°/ Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître BURTHE-MIQUE, Notaire à PARIS, le 9 décembre 1954 transcrit au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de la SEINE le 3 mars 1955 volume 2427 numéro 6.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire le 28 juillet 1970 publié au 8^{ème} Bureau des Hypothèques de PARIS le 9 février 1971 volume 37 numéro 2.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire le 24 février 1972 publié le 18 avril 1972 volume 391 numéro 8.

Modifié selon acte reçu par Maître MOULIADE, Notaire à PARIS, le 14 mars 1985 publié le 2 avril 1985 volume 4363 numéro 15.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire le 19 mai 1989 publié le 9 octobre 1989 volume 1989 P numéro 5336.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire le 21 janvier 1992 publié le 28 février 1992 volume 1992 P numéro 1036.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire le 21 janvier 1992 publié le 28 février 1992 volume 1992 P numéro 1037.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire le 4 novembre 1993 publié le 24 décembre 1993 volume 1993 P 6355.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire le 17 novembre 1994 publié le 29 décembre 1994 volume 1994 P numéro 7286.

Modifié selon acte reçu par ledit notaire le 23 septembre 1999 publié le 22 octobre 1999 volume 1999 P numéro 7142.

Modifié selon acte reçu par Maître MAHOT DE LA QUERANTONNAIS, Notaire à PARIS, le 20 septembre 2006 publié le 13 octobre 2006 volume 2006 P numéro 6867 suivi d'attestations rectificatives du 16 novembre 2006 publiée le 20 novembre 2006 volume 2006 P numéro 7634 et du 12 juillet 2007 publiée le 23 juillet 2007 volume 2007 P numéro 4760.

Modifié selon acte reçu par Maître GAMET, Notaire à PARIS, le 9 février 2010 publié le 17 mai 2010 volume 2010 P numéro 2849.

Modifié selon acte reçu par Maître FREMEAUX, Notaire à PARIS, le 7 avril 2011 publié le 28 avril 2011 volume 2011 P numéro 2634.

Modifié selon acte reçu par Maître BUSSIÈRE-PIETTE, Notaire à MEUDON, le 6 octobre 2011 publié le 21 novembre 2011 volume 2011 P numéro 7555 suivi d'un acte rectificatif du 13 octobre 2011 publié le 21 novembre 2011 volume 2011 P numéro 7566 et d'attestations rectificatives du 13 décembre 2011 publiées le 20 décembre 2011 volume 2011 P numéro 8190 et 8194.

Modifié selon acte reçu par Maître CAGNIART, Notaire à PARIS, le 2 juillet 2012 publié le 30 août 2012 volume 2012 P numéro 5657.

Modifié selon acte reçu par Maître ROUVRAIS, Notaire à PARIS, le 12 mai 2014 publié le 28 novembre 2014 volume 2014 P numéro 5969 suivi d'une reprise pour ordre du 12 mai 2014 publiée le 24 février 2015 volume 2015 D numéro 1472.

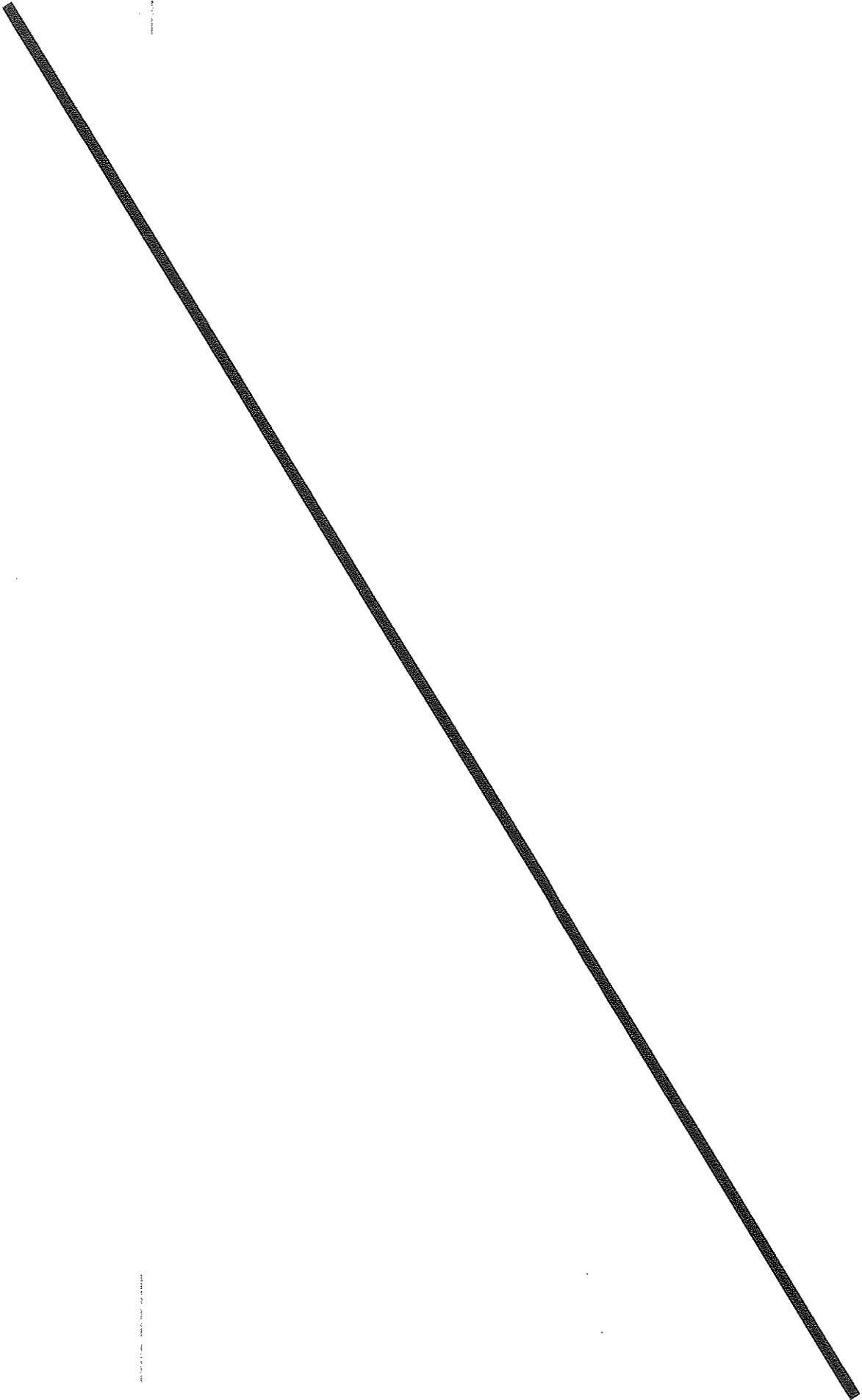
Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) 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 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

2°/ Aux termes d'un arrêté préfectoral du 10 octobre 2006 publié le 13 octobre 2006 volume 2006 P numéro 6869 avec attestation rectificative du 26 octobre 2006 publiée le 6 novembre 2006 volume 2006 P numéro 7304, ont été inscrits au titre des monuments historiques les parties suivantes des « immeubles Walter » sis 2 à 10 boulevard Suchet, 1 à 9 avenue du Maréchal Maunoury, 2-4 rue Ernest Hebert et 1-3 place de la Colombie :

- façades et toitures sur rue, sur cours et jardins
- les parties communes y compris les cages d'escaliers et d'ascenseurs.



SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{er} – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

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

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

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

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – SERVITUDES

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

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

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

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

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

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

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

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de 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 AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

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

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

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

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

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

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

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

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

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1^{er} RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

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

CINQ CENT MILLE EUROS (500 000 Euros)

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Brigitte REGNAULT, Avocat poursuivant

Approuvé lignes mots rayés nuls et renvois