

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR LICITATION

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjudgées, en l'audience des criées du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS (75017), siégeant au Palais de Justice sis Parvis du Tribunal – 75859 PARIS Cedex 17, salle ordinaire des ventes, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

EN UN LOT

Sur la Commune de Paris (17^{ème} arrondissement), 3 Rue Théodore de Banville, un appartement au 5^{ème} étage d'une superficie de 163,89 m² comprenant une entrée, un salon-séjour, une cuisine équipée, quatre chambres dont une suite parentale avec dressing, deux salles de bains, une salle de douches avec WC, des toilettes avec lave-mains, des placards, et une cave au sous-sol.

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :



Ayant pour avocat constitué **Maître Anne PONCY D'HERBES**, membre de l'AAARPI TALON MEILLET & ASSOCIES, avocat au Barreau de Paris, demeurant 11 Rue Villaret de Joyeuse – 75017 PARIS, laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière.

EN PRESENCE DE :



ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU :

[REDACTED]

**DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
DONT DEPENDENT LES BIENS SAISIS**

Sur la **Commune de PARIS (17^{ème} arrondissement), 75017**, dans un ensemble immobilier sis 3 Rue Théodore de Banville – 75017 PARIS et figurant au cadastre sous la **section BK numéro 6**, pour une contenance de 11 ares et 17 centiares.

OBSERVATION :

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître Michel MORIN, Notaire à PARIS, le 26 mars 1998, dont une expédition a été publiée le 9 avril 1998, Volume 1998 P, numéro 2063, suivi d'un acte rectificatif du 20 juillet 1998, dont une expédition a été publiée le 3 septembre 1998, Volume 1998 P, numéro 4795.

Ledit règlement de copropriété a été modifié, savoir :

- Suivant acte reçu par Maître MORIN, Notaire susnommé, le 9 février 2001, dont une copie authentique a été publiée le 5 avril 2001, Volume 2001 P, numéro 2008.

- Suivant acte reçu par Maître MORIN, Notaire susnommé, le 9 février 2001, dont une copie authentique a été publiée le 5 avril 2001, Volume 2001 P, numéro 2013.

- Suivant acte reçu par Maître MORIN, Notaire susnommé, le 9 février 2001, dont une copie authentique a été publiée le 5 avril 2001, Volume 2001 P, numéro 2018.

- Suivant acte reçu par Maître MORIN, Notaire susnommé, le 9 février 2001, dont une copie authentique a été publiée le 5 avril 2001, Volume 2001 P, numéro 2019.

- Suivant acte reçu par Maître MORIN, Notaire susnommé, le 9 février 2001, dont une copie authentique a été publiée le 5 avril 2001, Volume 2001 P, numéro 2020.

- Suivant acte reçu par Maître DEVILLE, Notaire à DOUAI (Nord), le 23 juin 2003, dont une copie authentique a été publiée le 9 septembre 2003, Volume 2003 P, numéro 4714.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :

LE LOT NUMERO QUARANTE-TROIS (43), de l'état descriptif de division, savoir :

Un appartement situé dans le bâtiment unique au 5^{ème} étage, porte gauche, comprenant 6 pièces, entrée, cuisine, dégagements, placards, débarras, 2 salles de bains, 2 WC.

Et les 307/9.991èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SOIXANTE-SEIZE (76), de l'état descriptif de division, savoir :

Une cave portant le numéro 4 située dans le bâtiment unique au sous-sol comprenant 2 compartiments.

Et les 2/9.991èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

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.

La présente désignation est conforme à l'acte reçu par Maître Philippe MORIN, Notaire à PARIS (16^{ème} arrondissement), le 28 janvier 2000.

Selon acte en date du 11 octobre 2022, Maître Charles OCHOA, membre de la société EXLOBO - SCP OCHOA, ASPROMONTE, HARANT et PECHEUR, Commissaires de Justice titulaire d'un office sis 7 Avenue Jean Jaurès – 93000 BOBIGNY, a procédé à un procès-verbal descriptif des biens et droits immobiliers mis en vente dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours, ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution du prix, ni à aucune indemnité contre le poursuivant, pour quelque cause que ce soit, notamment on ou mauvais état de l'immeuble, et tout vice caché, notamment pour vice constitué par l'accessibilité au plomb, amiante présence de termites ou d'insectes xylophage, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

La notice de renseignements d'urbanisme informatif délivrée par la Direction de l'Urbanisme de Paris le 29 septembre 2022, est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Elle comprend notamment :

1. Le plan de situation,
2. La liste des immeubles sous arrêtés de péril,
3. Le certificat de raccordement au réseau d'assainissement parisien,
4. Les renseignements sur les anciennes carrières et la dissolution du gypse antéludien,
5. L'extrait cadastral modèle 1

L'immeuble concerné est situé :

- Dans une zone soumise au droit de préemption urbain simple,
- Dans le périmètre d'un site inscrit,
- Dans le périmètre de protection de monuments historiques,
- Dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites,
- Dans une zone à risque d'exposition au plomb,
- Dans un secteur de compensation renforcée,
- Dans un quartier à prédominance de surfaces de bureaux,
- Dans une zone urbaine générale,
- Dans un secteur de protection de l'habitation,
- Dans une zone de déficit en logement social,
- Dans un secteur de renforcement du végétal.

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Sont demeurés ci-joints et annexés au présent cahier des conditions de vente :

- Le constat de risque d'exposition au plomb ;
- L'état de l'installation Intérieure d'Electricité ;
- L'état de l'installation intérieure de Gaz ;
- Le diagnostic de performance énergétique ;
- Le certificat de mesurage
- L'état parasitaire,
- Le rapport amiante,
- L'état des nuisances sonores aériennes,
- L'état des risques et pollutions.

SYNDIC

Le syndic actuel est le Cabinet KST SOLANET, sis 34 Rue de Liège – 75008 PARIS.

SERVITUDES

Il résulte du titre de l'acte contenant vente reçu par Maître Philippe MORIN, Notaire à PARIS (16^{ème} arrondissement), le 28 janvier 2000 que les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme et de celle-ci-après énoncée, savoir :

« OBSERVATION ETANT ICI FAITE qu'il résulte d'un acte reçu par Maître TAILLET et Maître PAILLAT substituant Maître BOURDEL, Notaire à PARIS, le 31 mai 1941, transcrit au 3^{ème} Bureau des Hypothèques de la Seine, le 9 juin 1941, Volume 1304, numéro 16 qui est énoncé dans l'origine de propriété figurant dans le règlement de copropriété, ce qui suit littéralement rapporté :

Servitudes et obligations

Dans le procès-verbal d'enchères dressé par Maîtres DELORME et MAHOT de LA QUERANTONNAIS, Notaire à PARIS, le 9 juillet 1910, qui sera énoncé dans l'origine de propriété, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit.

- Article V

Conditions particulières

L'adjudicataire sera tenu de se conformer aux conditions suivantes :

1° Il sera tenu d'élever sur le terrain mis en vente et à l'alignement de la voie des constructions affectées à l'habitation soit à toute hauteur, soit à l'usage d'hôtel particulier qui devront être particulièrement terminées dans le délai maximum de deux ans, à partir du jour de l'adjudication.

Pendant l'exécution des travaux, il devra se clore sur la voie publique.

L'adjudicataire devra se conformer pour l'édification de toutes ses constructions, aux conditions suivantes qui sont celles ordinairement imposées par la ville de PARIS à ses acquéreurs.

La propriété sera desservie par les eaux de la ville au moyen d'un abonnement.

Cette obligation ne sera toutefois applicable qu'à partir du jour où la voie publique dont la propriété est riveraine, recevra une conduite spéciale.

Nulle réclamation ne pourra d'ailleurs être élevée par l'adjudicataire pour défaut de conduite publique.

2° Les clauses et conditions stipulées ci-dessus ne dispenseront point l'adjudicataire d'observer les lois et règlements sur la voirie et les constructions, notamment en ce qui touche la délivrance des permissions pour l'alignement ou pose de saillies l'acquittement des droits qu'elles entraînent, l'exécution du nivellement, la limitation de hauteur des bâtiments la salubrité extérieure et celle des habitations.

Mais l'inobservation de ces lois e règlements les poursuites et condamnations qu'elle serait susceptible de motiver ne pourront empêcher la délivrance de la mainlevée de l'inscription d'office prise pour garantir le privilège de la ville de PARIS.

Toutefois dans le cas où les alignements et nivellements délivrés par le conseil municipal, n'auraient pas encore été revêtus des autres formalités légales, la ville se réserve de ne consentir la mainlevée qu'autant que l'adjudicataire aurait assis sa façade ou son mur de sa clôture et posé ses seuils d'après les tracés et cotes projetées.

Cette réserve deviendra sans effet si au moment de la demande en délivrance de mainlevée les alignements et nivellements ont été rendus exécutoires.

3° L'adjudicataire ne pourra réclamer en aucun cas et sans prétexte à la ville de PARIS une quote-part des frais de construction où de reconstruction des murs qui sépareraient le terrain présentement mis en vente des propriétés voisines, que ces murs soient existants ou à établir sauf son recours contre les tiers.

Monsieur JURROT ès qualité déclare ici que les obligations ci-dessus ont été remplies par la société venderesse.

Mais que l'inscription d'office qui a été prise lors de la transcription de ce procès-verbal d'enchères, ainsi qu'on le verra ci-après ne paraît pas avoir été radiée en ce qu'elle garantissait lesdites obligations.

La société acquéreur sera subrogée par le seul fait des présentes dans tous les droits et actions comme dans toutes les obligations pouvant résulter pour la société venderesse des conventions sus-énoncées dont elle fera son affaire personnelle sans aucun recours contre la société venderesse, ainsi que Monsieur CHARRON y oblige ladite société acquéreur »

ORIGINE DE PROPRIETE

Les colicitants sont propriétaire indivis des biens et droits immobiliers de la présente vente pour les avoir acquis de la société dénommée « ROSAN », Société Anonyme au capital de 317.316.800,00 Francs, dont le siège social est à PARIS (8^{ème} arrondissement), 12 Avenue Percier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 412 546 699.

Suivant acte reçu par Maître Philippe MORIN, Notaire à PARIS (16^{ème} arrondissement), le 28 janvier 2000.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 3.060.000,00 Francs, soit une contre-valeur de 466.494,00 € payé comptant et quittancé aux termes dudit acte au moyen d'un prêt consenti par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Charente-Maritime Deux-Sèvres d'un montant principal de 1.400.000,00 Francs, garanti par un privilège de prêteurs de deniers publié le 20 mars 2000, Volume 2000 V, numéro 637, avec effet jusqu'au 5 février 2017.

Une copie authentique dudit acte a été publié le 20 mars 2000, Volume 2000 P, numéro 1867.

Une copie dudit acte est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation

Annexe créée par DCN n°2008-002, AG du CNB du 12-12-2008, Modifiée lors de l'AG DU CNB des 14 et 15-09-2012, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

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

ARTICLE 2 – 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 les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

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

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

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

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

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

ARTICLE 6 – SERVITUDES

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

Chapitre II : Enchères

ARTICLE 7 – RÉCEPTION DES ENCHÈRES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal 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 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 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHÈRE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal 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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

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

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

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

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

ARTICLE 10 – RÉITÉRATION DES ENCHÈRES

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 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 vendeurs.

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

Chapitre III : Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIÉTÉ

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

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

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

ARTICLE 12 – DÉSIGNATION DU SÉQUESTRE

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

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES ÉMOLUMENTS

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

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

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

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

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

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

ARTICLE 18 – PUBLICATION

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

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

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

ARTICLE 19 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive ;
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive ;

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

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

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

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

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra 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 est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

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

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

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

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

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

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

ARTICLE 28 – MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PARIS 14 décembre 2021, soit **UN MILLION QUATRE CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (1.477.875,00 €)**.

Fait et rédigé à PARIS,

Le 16 décembre 2022

COPIE