

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

Le présent Cahier des Conditions de Vente constitue un contrat judiciaire auquel sont tenus les candidats adjudicataires, l'ensemble des parties et leurs conseils.

Il comprend des conditions particulières et des conditions générales communes au niveau national.

En cas de conflit entre les dispositions applicables au niveau national et les autres clauses des conditions particulières, ce sont les dispositions applicables au niveau national qui s'appliqueront.

Toutefois, si les clauses des conditions particulières sont plus précises, plus restrictives ou plus rigoureuses que les dispositions applicables au niveau national, notamment en matière de consignation pour enchérir, elles s'appliqueront alors, les dispositions applicables au niveau national ne constituant qu'un minimum commun pouvant être complété par des dispositions spéciales.

Ceci étant précisé, la vente aura lieu aux charges, clauses et conditions suivantes.

### **CLAUSES ET CONDITIONS**

Clauses et conditions auxquelles seront adjugés, en un seul lot, à l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, sis parvis du Tribunal de Paris - 75859 PARIS Cedex 17 (salle 4.22 – 4<sup>ème</sup> étage), en la forme des saisies immobilières, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

**Sur la Commune de PARIS (2ÈME ARRONDISSEMENT) 75002 - 129, rue d'Aboukir (ancienne rue Bourbon de Villeneuve n 49), un immeuble cadastré Section AO n°156, lieudit 129 rue d'Aboukir pour 01 a et 88 ca comprenant :**

- un bâtiment sur la rue élevé partie sur caves et partie sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième mansardé.
- un bâtiment à droite et au fond de la cour élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de cinq étages et d'un sixième mansardé.
- une cour couverte.

Tel et ainsi que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui a été indiqué à l'acte authentique du 10 décembre 2003 contenant vente.

Tels que lesdits bien seront plus amplement décrits au chapitre DESCRIPTION – OCCUPATION.

### MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la société poursuivante à la somme de :

**600.000 €uros (SIX CENT MILLE EUROS)**

### QUALITE DES PARTIES

La vente est poursuivie :

Aux requête, poursuites et diligences de :

**La société dénommée BPE, anciennement BANQUE PRIVÉE EUROPÉENNE**, société anonyme au capital de 102.410.685 euros, dont le siège social est à Paris (75002), 62, rue du Louvre, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 384 282 968, agissant poursuites et diligences de son Président du directoire, domicilié, en cette qualité, audit siège social,

### **CREANCIER POURSUIVANT**

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de **Maître Katia SITBON**, Avocat au Barreau de PARIS dont le siège social est 80 avenue de Breteuil à PARIS (75015), lequel est constitué sur la présente procédure et ses suites,

A l'encontre de :

©AVOVENTES.FR

prise en la personne de son gérant, domicilié es-qualités audit siège.

### **PARTIE SAISIE**

N'ayant pas constitué Avocat Postulant.

## PROCEDURE

La vente a lieu suivant :

- un **commandement de payer valant saisie**, contenant les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution et l'ensemble des mentions prescrites par la loi, signifié à la par exploit de Maître Luc MICALLEF, membre de la SAS DE LEGE LATA - CDJA, Huissiers de Justice Associés à PARIS, 39 rue de Liège – 75008 PARIS, en date du 12 mars 2021.

En vertu de :

- la **copie exécutoire** d'un acte reçu aux minutes de Maître Jacques BENHAMOU, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Jacques BENHAMOU, notaire associé » titulaire d'un office notarial sis à PARIS (8ème), 122, rue la Boétie, en date du 10 décembre 2003, **comportant un prêt immobilier n°0478 57468758 05** souscrit par la auprès de la BPE (anciennement BANQUE PRIVEE EUROPEENNE), d'un montant de 1.400.000 € remboursable en 15 années au taux d'intérêt annuel variable, comprenant un taux fixe de 3,64% et un taux variable selon l'index de référence EURIBOR dont la valeur de l'index de base était fixée à 2,1430%.
- les dispositions du Code des procédures civiles d'exécution,

Pour avoir paiement de la somme de **632.025,44 €**, au titre du prêt n°0478 57468758 05 d'un montant initial de 1.400.000 €, suivant décompte arrêté au 13 octobre 2020, outre intérêts de retard, frais et accessoires, se décomposant comme suivant :

|   |                  |
|---|------------------|
| - capital restant dû au 17/06/2019 (jour de la déchéance du terme) .....                                | 1.400.000 €      |
| - intérêts contractuels impayés au 17/06/2019 .....   | 70.033,32 €      |
| - intérêts de retard impayés au 17/06/2019 .....  | 43.027,88 €      |
| - indemnité d'exigibilité contractuelle de 7,00% .....  | 98.000 €         |
| - intérêts de retard postérieurs au taux du prêt de 7,90 % du 17/06/2019 au 19/08/2018 .....            | 19.392,88 €      |
| - versement .....   | - 1.043.025,63 € |
| - intérêts de retard postérieurs au taux du prêt de 7,90 % du 20/08/2019 au 13/10/2020 .....            | 44.596,99 €      |
| - intérêts de retard postérieurs au taux du prêt de 7,90 % du 14/10/2020 jusqu'à parfait paiement ..... | mémoire          |

- frais de procédure.....mémoire

**TOTAL SAUF MEMOIRE**

**Outre intérêts postérieurs.....632.025,44 €**

Du fait du non-paiement de plus d'une année d'intérêts, les intérêts échus et non réglés sont assimilés au capital et portent eux-mêmes intérêts au même taux et dans les mêmes conditions, le tout sans nouvelle mise en demeure de la partie saisie.

Outre le coût du commandement et tous frais conséquents faits ou à faire, susceptibles d'être avancés par le créancier pour le recouvrement de sa créance et la conservation de son gage, et sous réserve et sans préjudice de toutes sommes échues ou à échoir et de tous autres dus, droits et actions, des intérêts sur intérêts en cours, de tous autres frais et légitimes et accessoires exigibles au jour du règlement définitif, offrant de tous détail et liquidation en cas de règlement immédiat et sous déduction de tous légitimes acomptes qui auraient été réglés postérieurement au 13 octobre 2020 date de l'arrêt de compte.

Il y aura lieu de réactualiser la créance lors de l'audience d'orientation et d'y ajouter les intérêts aux taux mentionnés ci-dessus, les accessoires, le droit proportionnel revenant à l'Huissier de Justice qui a délivré le commandement afin de saisie, le coût du commandement notifié par l'Huissier, sous réserve de tous autres dus exigibles en vertu du titre exécutoire, au jour du règlement définitif.

Ce commandement contient les copies et les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du Code des procédures civiles d'exécution, à savoir :

1. la constitution de Maître Katia SITBON, Avocat, dont le siège social est 80 avenue de Breteuil à PARIS (75015), inscrit au Barreau de PARIS, avec élection de domicile en son Cabinet,
2. l'indication de la date et de la nature du titre exécutoire en vertu duquel le commandement est délivré,
3. le décompte des sommes réclamées en principal, frais et intérêts échus, ainsi que l'indication du taux des intérêts moratoires,
4. l'avertissement que le débiteur doit payer ces sommes dans un délai de huit jours, qu'à défaut de paiement, la procédure à fin de vente de l'immeuble se poursuivra et qu'à cet effet, le débiteur sera assigné à comparaître à une audience du Juge de l'Exécution pour voir statuer sur les modalités de la procédure,
5. la désignation de chacun des biens ou droits sur lesquels porte la saisie immobilière, telle qu'exigée par les règles de la publicité foncière,
6. l'indication que le commandement vaut saisie de l'immeuble et que le bien est indisponible à l'égard du débiteur à compter de la signification de l'acte et à l'égard des tiers à compter de la publication de celui-ci au Service de la Publicité Foncière de PARIS 12,
7. l'indication que le commandement vaut saisie des fruits et que le débiteur en est séquestre,

8. l'indication que le débiteur garde la possibilité de rechercher un acquéreur de l'immeuble saisi pour procéder à sa vente amiable ou de donner mandat à cet effet et la mention que cette vente ne pourra néanmoins être conclue qu'après autorisation du Juge de l'Exécution,
9. la sommation, lorsque le bien fait l'objet d'un bail, d'avoir à indiquer à l'huissier de justice les nom, prénom et adresse du preneur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social,
10. l'indication qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux afin de dresser un procès-verbal de description de l'immeuble,
11. l'indication que le Juge de l'Exécution territorialement compétent pour connaître de la procédure de saisie et des contestations et demandes incidentes y afférentes est celui du Tribunal Judiciaire de PARIS, sis parvis du Tribunal de PARIS - 75859 PARIS Cedex 17 (salle 4.22 – 4<sup>ème</sup> étage)
12. l'indication que le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier, pour la procédure de saisie, de l'aide juridictionnelle s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et le décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 portant application de cette loi,
13. l'indication, si le débiteur est une personne physique, que s'il s'estime en situation de surendettement, il a la faculté de saisir la commission de surendettement des particuliers instituée par l'article L 712-1 du Code de la consommation,
14. si le créancier saisissant agit en vertu d'une transmission, à quelque titre que ce soit, de la créance contenue dans le titre exécutoire fondant les poursuites, le commandement vise l'acte de transmission à moins que le débiteur n'en ait été régulièrement avisé au préalable.

Le commandement de payer valant saisie étant demeuré infructueux, il a été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 1 le 22 avril 2021, volume 2021 S n°26.

L'état hors formalité requis le 20 novembre 2020 et l'état complémentaire requis le 23 avril 2021 sur formalité de publication du commandement sont ci-après reproduits.

Étant mentionné que :

- le 16 avril 2021, le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS a rendu une ordonnance autorisant l'huissier à pénétrer dans l'immeuble,
- la BPE, créancier poursuivant, a fait délivrer à la voies suivant exploit de Maître Luc MICALLEF, membre de la SAS DE LEGE LATA - CDJA, Huissiers de Justice Associés à PARIS, 39 rue de Liège – 75008 PARIS, en date du 21 juin 2021, **l'assignation à comparaître le jeudi 2 septembre 2021 à 10h00** à l'audience d'orientation devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PARIS.

Cette assignation comprend toutes les mentions prévues par les textes et notamment des articles R 322-4 et R 322-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

**En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS, sis parvis du Tribunal de PARIS - 75859 PARIS Cedex 17 (salle 4.22 - 4ème étage), après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'Exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la Maître Luc MICALLEF, membre de la SAS DE LEGE LATA - CDJA, Huissiers de Justice Associés à PARIS, 39 rue de Liège - 75008 PARIS, en date du 21 avril 2021 annexé au présent Cahier des Conditions de Vente.**

### **DESIGNATION DES BIENS**

**Sur la Commune de PARIS (2ÈME ARRONDISSEMENT) 75002 - 129, rue d'Aboukir (ancienne rue Bourbon de Villeneuve n 49), un immeuble cadastré Section AO n°156, lieudit 129 rue d'Aboukir pour 01 a et 88 ca comprenant :**

- un bâtiment sur la rue élevé partie sur caves et partie sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième mansardé.
- un bâtiment à droite et au fond de la cour élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, de cinq étages et d'un sixième mansardé.
- une cour couverte.

Tel et ainsi que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui a été indiqué à l'acte authentique du 10 décembre 2003 contenant vente.

Aux termes des diagnostics immobiliers établis le 27 avril 2021, il est noté que les deux bâtiments ont été réunis pour ne former qu'un seul plateau par niveau et que la superficie par plateau est la suivante :

- 2<sup>ème</sup> sous-sol : un plateau de 68.26 m<sup>2</sup> (hors ascenseur et trémie) à usage de réserve et Une chaufferie de 23.34 m<sup>2</sup>
- 1<sup>er</sup> sous-sol : un plateau de 135.54 m<sup>2</sup> (hors ascenseur et trémie)
- rez-de-chaussée : un plateau sur deux niveaux de 143.82 m<sup>2</sup> (hors ascenseur et trémie) à usage de surface de vente
- 1<sup>er</sup> étage : un plateau sur deux niveaux de 121.66 m<sup>2</sup> (hors ascenseur et trémie) à usage de surface de vente
- 2<sup>ème</sup> étage : un plateau de 133.28 m<sup>2</sup> (hors cage d'escalier, ascenseur et trémie) à usage de réserve
- 3<sup>ème</sup> étage : un plateau de 134.38 m<sup>2</sup> (hors cage d'escalier, ascenseur et trémie) à usage de réserve
- 4<sup>ème</sup> étage : un plateau de 120.60 m<sup>2</sup> (hors cage d'escalier et ascenseur) à usage de bureau
- 5<sup>ème</sup> étage : un plateau de 121.00 m<sup>2</sup> (hors cage d'escalier et ascenseur) à usage de bureau
- 6<sup>ème</sup> étage : un plateau de 106.52 m<sup>2</sup> (hors cage d'escalier et ascenseur) à usage de réserve.

## **DESCRIPTION – OCCUPATION** **DIGANOSTICS DIVERS ET LOI CARREZ**

La description et l'occupation résultent d'un procès-verbal de description dressé en date du 21 avril 2021 par Maître Luc MICALLEF, membre de la SAS DE LEGE LATA - CDJA, Huissiers de Justice Associés à PARIS, 39 rue de Liège – 75008 PARIS.

Par ailleurs, le cabinet PAILLARD, qui assistait l'huissier lors de ses opérations a établi les documents suivants, dont copies sont annexées ci-après :

- L'attestation de surface,
- Les rapports amiante et termites,
- L'état des risques et pollutions,
- Le diagnostic de performance énergétique,
- L'état des risques et d'information sur les sols.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle des conclusions de ces rapports et des conditions d'occupation du bien mis en vente sans aucun recours contre le créancier poursuivant et le rédacteur des présentes.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la partie poursuivante, pas plus qu'à l'encontre de Maître Katia SITBON, Avocat au Barreau de PARIS, rédacteur du Cahier des Conditions de Vente.

## **CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX**

Le procès-verbal descriptif révèle que l'immeuble saisi et mis en adjudication est occupé par la Société FAUST suivant bail commercial, moyennant un loyer de 5.000 € par mois. Cette Société exerce une activité dans le domaine de la confection et de la vente de prêt à porter, qui occupe l'intégralité de l'immeuble, des sous-sols au sixième étage mansardé.

Selon le procès-verbal descriptif, la taxe foncière déclarée payée par la partie saisie est d'un montant de 20.000 €.

Le jugement d'adjudication ordonnera l'expulsion de toute personne pouvant occuper les lieux au jour de l'adjudication.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette occupation sans aucun recours contre la partie poursuivante ni contre Maître Katia SITBON, Avocat au Barreau de PARIS, rédacteur du Cahier des Conditions de Vente pour quelque cause que ce soit.

## **ASSURANCE**

L'adjudicataire est tenu d'assurer l'immeuble contre tous risques, à compter du jour de l'adjudication et sous sa seule responsabilité.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à la suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Jacques BENHAMOU, notaire à PARIS (75008), 122 rue de la Boétie, le 10 décembre 2003 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de PARIS 12 le 22 janvier 2004 volume 2004 P n°142.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son Avocat, puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la partie poursuivante, pas plus qu'à l'encontre de Maître Katia SITBON, Avocat au Barreau de PARIS, rédacteur du Cahier des Conditions de Vente.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L 322-10, alinéa 2, du Code des procédures civiles d'exécution qui dispose que *l'adjudication ne confère d'autres droits que ceux appartenant au saisi.*

## **RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication, se renseigner auprès de toutes Administrations pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les éventuelles servitudes administratives et devront se conformer aux servitudes d'urbanisme auquel l'immeuble pourrait être assujéti.

Cependant, Maître Katia SITBON, Avocat au Barreau de PARIS, a obtenu de la marie de PARIS, un certificat d'urbanisme le 25 novembre 2020 et un certificat d'hygiène et de salubrité en date du 23 décembre 2020.

Conformément au certificat d'urbanisme d'information et au plan de situation, l'adjudicataire sera tenu de respecter les règles du plan local d'urbanisme Zone UG.

Il est par ailleurs précisé que l'immeuble est situé dans :

- une zone supplémentaire comportant des poches de gypse antéludien,
- une zone à risque d'exposition au plomb,
- une zone de surveillance et de lutte contre les termites,
- une zone de déficit en logement social,
- un périmètre de protection de monuments historiques,
- un secteur de renforcement du végétal
- un secteur de compensation renforcée .

Maître Katia SITBON insère le présent certificat d'urbanisme à titre documentaire et dégage toutes responsabilités sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ladite note.

L'adjudicataire devant en faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre de la partie poursuivante, pas plus qu'à l'encontre de Maître Katia SITBON, Avocat au Barreau de PARIS, rédacteur du Cahier des Conditions de Vente.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Il résulte du certificat d'urbanisme susvisé que les biens mis en vente SONT SITUÉS DANS UN PERIMÈTRE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE.

La déclaration d'intention d'aliéner sera notifiée à la mairie de PARIS par le greffier du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS. La réponse de la mairie sera éventuellement annexée par insertion au présent Cahier des Conditions de Vente.

Il est précisé à l'adjudicataire que l'administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption urbain.

### **CERTIFICAT DE NUMEROTAGE**

Conformément au certificat de numérotage délivré par la mairie de PARIS le 15 décembre 2020 il est précisé que :

*La parcelle sise à Paris 2ème arrondissement, cadastrée section AO N°156 est numérotée conformément au référentiel de l'identification foncière à Paris visé dans l'arrêté municipal du 6 novembre 2017 soit :*

*RUE D'ABOUKIR n°129*

### **RAPPEL DE SERVITUDES**

Hormis les servitudes d'urbanismes et d'Ordre Public, exposées dans le certificat d'urbanisme, dont l'adjudicataire déclare faire son affaire personnelle sans aucun recours à l'encontre de la partie poursuivante, pas plus qu'à l'encontre de Maître Nikita SICHOV, membre de la SELARL NIKITA SICHOV, Avocat au Barreau de GRASSE, rédacteur du Cahier des Conditions de Vente, l'immeuble présentement mis en vente n'est grevé d'aucune servitude particulière.

## **REPRESENTATION FISCALE DU VENDEUR**

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence, si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée dont le siège est situé en France résident à l'étranger, et si de ce fait, l'administration fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France, l'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité.

Le représentant accrédité sera choisi par l'Avocat de l'adjudicataire en accord avec l'Avocat du poursuivant.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

## **DECHARGE DE RESPONSABILITES**

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide de renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur.

Les différents diagnostics énumérés ci-dessus sont annexés au présent Cahier des Conditions de Vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

**ENFIN, IL EST ANNEXE AU PRÉSENT CAHIER DES CONDITONS DE VENTE LES DOCUMENTS SUIVANTS :**

1. le procès-verbal descriptif établi par Maître Luc MICALLEF le 21 avril 2021 et les diagnostics techniques du 26 avril 2021 contenant le relevé de superficie du 27 avril 2021
2. le certificat d'urbanisme et les renseignements d'urbanisme de la mairie du 25 novembre 2020
3. le certificat de numérotage du 15 décembre 2020
4. le certificat d'hygiène et de salubrité du 23 décembre 2020
5. le plan de situation
6. le relevé de propriété
7. le plan cadastral
8. l'acte de propriété du 10 décembre 2013
9. l'ordonnance su requête du 16 avril 2021
10. l'assignation de la partie saisie en date du 21 juin 2021
11. l'état hors formalité du 20 novembre 2020 et l'état sur formalité du 23 avril 2021.

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE<sup>1</sup>**

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1 – CADRE JURIDIQUE**

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

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

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

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

Le juge peut autoriser la vente amiable selon 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.

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

---

<sup>1</sup> Conseil national des barreaux

Décision à caractère normatif n° 2018-002 Portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés au RIN Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

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

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous 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 euros.

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

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

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

### **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts 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 PROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

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

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

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

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

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

## **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

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

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

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

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

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

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

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

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

le tout à ses frais.

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

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

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités 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 premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère.  
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.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

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

### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

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

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

#### **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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 sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

#### **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

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

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

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

#### **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG**

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

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

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

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

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

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

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

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 COPROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 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 charges, clauses et conditions, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la société poursuivante à la somme de :

**600.000 €uros (SIX CENT MILLE EUROS)**

Arrêté, fait et dressé par Maître Katia SITBON, Avocat

**A PARIS, le XXXXXX**

### **SIGNATURE**

Katia SITBON