CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des criées **du Tribunal judiciaire de PARIS, situé 1 Parvis du Tribunal de PARIS – 75017 PARIS** au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A PARIS 16ème
105 boulevard Murat

UN APPARTEMENT DE QUATRE PIECES
au 6ème étage

**

A Paris 16ème
107 boulevard Murat

DEUX EMPLACEMENTS DE PARKING
Au 3ème sous-sol

ferrari publicité ©

Aux requêtes, poursuites et diligences du :

[redacted] dont les bureaux sont s[redacted]

Pour lequel domicile est élu au cabinet **JCD avocats comparant par Maître Julie Couturier,** Avocat au Barreau de Paris, 81 rue Monceau – 75008 Paris - Tel : +33 (0)1 56 59 29 59 - Fax : +33 (0)1 56 29 29 39 ; E-Mail : jcouturier@jcd-avocats.com ; Toque : C 880

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

ferrari© publicité

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu des :

- Rôle n°16/53011 mis en recouvrement le 30 novembre 2016 avec majoration le 15 janvier 2017 au titre de l'impôt sur le revenu de l'année 2013
- Rôle n°16/53012 mis en recouvrement le 30 novembre 2016 avec majoration le 15 janvier 2017 au titre de l'impôt sur le revenu de l'année 2012
- Rôle n°16/53201 mis en recouvrement le 30 novembre 2016 avec majoration le 15 janvier 2017 au titre de cotisations sociales de l'année 2013
- Rôle n°16/53202 mis en recouvrement le 30 novembre 2016 avec majoration le 15 janvier 2017 au titre de cotisations sociales de l'année 2012

Le poursuivant sus dénommé et domicilié a, suivant exploit du ministère de la SAS Leroy-Beaulieu Allaire Lavillat Cornée, commissaire de justice à Paris, en date du 14 octobre 2024, fait notifier commandement à :

Monsieur [redacted] né à [redacted], le [redacted] de nationalité française,

Et Madame [redacted] **épouse** [redacted] née à [redacted] le [redacted] de nationalité française,

demeurant ensemble à [redacted]

la somme de 807.471 € à titre hypothécaire dont 734.065 € en droits et 73.406 € à titre de pénalités

Plus le coût du commandement, sans préjudice de tous autres dus, intérêts et frais le tout en deniers ou quittances valables.

Sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

ferrari© publicité

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit serait publié au 2ème bureau du service de la publicité foncière de Paris pour valoir à l'égard des tiers, à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R 321-3 du code des procédures civiles d'exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au 2ème bureau du service de la publicité foncière de Paris le 31 octobre 2024 sous la référence B 214P02 volume 2024 S n° 145

ferrari© publicité

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et du titre de propriété.

➢ **DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL SE SITUENT LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT SAISIS :**

Dans un ensemble immobilier situé à Paris 16ème (75016) 107 boulevard Murat et 114 bis rue Michel Ange :

L'ensemble immobilier est dénommé : « Résidence Murat Michel-Ange » et comprend :

Des constructions sur toute la superficie du sol, sur six niveaux, savoir :

- Trois niveaux en sous-sol à usage de garage pour stationnement de véhicules, dénommés « Local Parkings » ;
- Un niveau au rez-de-chaussée, à usage commercial ;
- Puis deux niveaux, correspondant au premier et au deuxième étage, à usage d'emplacements de garage, de caves et de mini studios sur la façade boulevard Murat. (Ces emplacements de garage sont également dénommés « Parkings »).
- Trois niveaux en élévation côté rue Michel-Ange, à usage commercial ou professionnel,
- Neuf niveaux en élévation côté boulevard Murat, à usage d'habitation.

Cet ensemble immobilier est cadastré section AS n° 16 pour 10 ares 58 centiares.

DÉSIGNATION DES LOTS SAISIS DANS CET IMMEUBLE :

Lot numéro deux cent cinquante et un (251) :

Dans le bâtiment unique, au troisième sous-sol, un emplacement de stationnement dénommé également « parking » portant le numéro 24 du plan.

Avec les onze/dix millièmes (11/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.
Et les onze/mille sept cent trente-troisièmes (11/1733èmes) des parties communes particulières aux lots 144 à 263 inclus.

ferrari publicité ©

Lot numéro deux cent cinquante-deux (252) :

Dans un bâtiment unique, au troisième sous-sol, un emplacement de stationnement dénommé également « parking » portant le numéro 25 du plan.

Avec les onze/dix millièmes (11/10000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les onze/mille sept cent trente-troisièmes (11/1733èmes) des parties communes particulières aux lots 144 à 263 inclus.

***

ferrari© publicité

➢ **DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL SE SITUE L'APPARTEMENT SAISI :**

Dans un ensemble immobilier situé à Paris 16ème (75016), 105 Boulevard Murat et 114 rue Michel Ange comprenant :

Deux corps de bâtiments édifiés sur un terrain d'une contenance de 2.653 mètres carrés, consistant en :

- Un premier corps de bâtiment en façade sur le boulevard Murat, sur lequel il porte le numéro 105,
- Et le second corps de bâtiment, en façade sur la rue Michel Ange, sur laquelle il porte le numéro 114 ;

Tous deux élevés sur sous-sol et sur rez-de-chaussée, de neuf étages chacun, entre ces deux corps de bâtiments et derrière, cour commune.

Observation faite que les garages construits au sous-sol des deux corps de bâtiments dont s'agit, ainsi que sous partie de la cour commune, de même que deux boutiques ou stations-service aménagées au rez-de-chaussée de chacun desdits deux corps de bâtiments, sont la propriété de la SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION ET D'EXPLOITATION DE GARAGES, sous réserve de 400/1.000èmes des parties communes des fondations et du rez-de-chaussée reçus ; aux termes d'un échange par la SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE MICHEL-ANGE MURAT, en échange de 300/1.000èmes des parties communes du terrain ;

En sorte que la propriété privative de ladite SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE MICHEL-ANGE MURAT porte exclusivement sur les appartements, sur deux halls d'entrée au rez-de-chaussée des deux corps de bâtiments 105 Boulevard Murat et 114 rue Michel-Ange ainsi que sur les locaux de la chaufferie au sous-sol.

Les parties privatives appartenant à ladite SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE MICHEL-ANGE MURAT dans les deux corps de bâtiments 105, Boulevard Murat et 114, rue Michel-Ange comprenant :

Au rez-de-chaussée : Un hall d'entrée dans chacun des deux corps de bâtiment 105 boulevard Murat et 114 rue Michel-Ange.

Au sous-sol : Les locaux de la chaufferie de l'ensemble des deux corps de bâtiments, y compris les locaux de stockage du mazout, les locaux des pompes et l'escalier y accédant ;

Aux étages : deux loges de concierges et cent vingt appartements (divisés en cent vingt lots) à usage d'habitation, construits au 1er étage inclus au 9ème étage inclus, savoir :

ferret publicité ©

- Immeuble 105 Boulevard Murat, 56 appartements.
- Immeuble 114 Rue Michel-Ange : 64 appartements.

Les parties privatives appartenant à la SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE MICHEL-ANGE MURAT dans les deux corps de bâtiments, 105, Boulevard Murat et 114 Michel-Ange, comprennent 120 lots.

Chaque lot porte un numéro d'ordre de 1 à 120 commençant par le bâtiment situé 105 Boulevard Murat.

Le corps de bâtiment situé 105, Boulevard Murat est desservi par un seul escalier ouvrant dans le hall d'entrée jusqu'au 1er étage : à partir du 1er étage, les étages supérieurs sont desservis par deux escaliers, situés à gauche dans le hall du 1er étage le premier portant le N°1 et le deuxième à la suite le N°2.

Le corps de bâtiment situé 114 rue Michel-Ange est desservi par un seul escalier ouvrant dans le hall jusqu'au 1er étage ; les étages supérieurs sont desservis par deux escaliers situés à droit dans le hall du 1er étage, le premier portant le N°3 et le deuxième à la suite le N°4.

Cet ensemble immobilier est cadastré section AS n° 15 pour 26 ares 85 centiares.

*

DÉSIGNATION DU LOT SAISI DANS CET IMMEUBLE :

Lot numéro trente-trois (33) :

Dans la Bâtiment 105 Boulevard Murat, au sixième étage : un appartement de quatre pièces donnant sur le Boulevard Murat et sur cour, avec cuisine, lingerie, salle de bains, water-closet, desservi par l'escalier N°2.

Avec les douze/millièmes (12/1000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les vingt-quatre/millièmes (24/1000èmes) des parties communes particulières au bâtiment 105 Boulevard Murat.

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

ferrari© publicité

DESCRIPTIF DES BIENS A VENDRE :

❖ **UN APPARTEMENT** au sixième étage, comprenant :

- entrée, séjour, cuisine, dressing, deux placards, un bureau, une salle d'eau, un couloir, une salle de bains avec water-closet, trois chambres, deux balcons

formant le lot 33 de la division de l'immeuble sis Paris 16ème (75016), 105 Boulevard Murat et 114 rue Michel Ange cadastré section AS n° 15 pour 26 ares 85 centiares

❖ **DEUX EMPLACEMENT DE PARKING** au troisième sous-sol du bâtiment unique

formant les lots 251 et 252 de la division de l'immeuble à Paris 16ème (75016) 107 boulevard Murat et 114 bis rue Michel Ange cadastré section AS n° 16 pour 10 ares 58 centiares

***

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

***

Observations étant ici faites que :

Ledit bien a fait l'objet d'un procès-verbal de description dressé, le 23 octobre 2024 par Maître Anatole Leroy-Beaulieu, commissaire de justice associé au sein de la Selarl Leroy-Beaulieu Allaire Lavillat Cornée, annexé au présent cahier des conditions de vente.

Il ressort du certificat de superficie de la partie privative « Loi Carrez », établi le 23 octobre 2024 par la société Ariane Environnement que la surface de l'appartement serait de **104,96 m²**, calculée suivant les dispositions de la loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez et du décret du 23 mai 1997, étant expressément précisé que lesdites dispositions sont inapplicables aux ventes judiciaires à la barre du tribunal, conformément à l'arrêt rendu le 3 octobre 2002 par la 2ème chambre de la Cour de cassation, et qu'en conséquence les renseignements relatifs à la superficie sont donnés à titre simplement indicatif et ne sauraient en quoi que ce soit engager la responsabilité du vendeur ou du rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

***

ferrari publicité

Ainsi, au surplus, que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

ferrari©
publicité

OBSERVATION

➢ L'ensemble immobilier sis à Paris 16ème (75016) 107 boulevard Murat et 114 bis rue Michel Ange dans lesquels se trouvent les lots n°251 et 252 sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 31 mars 1970 déposé au rang des minutes de Maître Apaire, notaire à Paris, aux termes d'un acte notarié reçu le 10 avril 1970 publié au 8ème bureau des hypothèques de Paris, le 19 mai 1970 volume 7860 n°8.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été modifié aux termes :

- D'un acte notarié reçu par Maître Apaire, notaire à Paris, le 21 octobre 1974 publié au 8ème bureau des hypothèques de Paris, le 25 novembre 1974 volume 1171 n°8 :
- D'un acte notarié reçu par Maître Apaire, notaire à Paris, le 30 décembre 1975, publié au 8ème bureau des hypothèques de Paris, le 12 janvier 1976 volume 1473 n°12 ;
- D'un acte notarié reçu par Maître Gastaldi, notaire à Paris, le 23 septembre 1996, publié au 8ème bureau des hypothèques de Paris, le 28 octobre 1996 volume 1996P n°5930.

➢ L'ensemble immobilier situé à Paris 16ème (75016), 105 Boulevard Murat et 114 rue Michel Ange dans lequel se trouve le lot n°33 sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 19 novembre 1956, déposé au rang des minutes de Maître Bourdel, notaire à Paris, aux termes d'un acte notarié du 19 novembre 1956 publié au 3ème bureau des hypothèques de la Seine, le 16 janvier 1957.

Ledit état descriptif de division et règlement de copropriété a été modifié aux termes :

- D'un acte notarié reçu par Maître Puisoye, notaire à Paris, le 3 septembre 1968 publié au 8ème bureau des hypothèques de Paris, le 25 septembre 1968 volume 6667 n°9 ;
- D'un acte complémentaire et rectificatif notarié reçu par Maître Carre, notaire à Paris, le17 octobre 1990 publié au 8ème bureau des hypothèques de Paris, le 29 octobre 1990 volume 1990 P n°6782 ;

ferrari© publicité

Ces règlements de copropriété devront être observés 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 (Art. 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 la dite 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.

ferrari© publicité

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers appartiennent à :

Monsieur et Madame

En ce qui concerne les lots 251 et 252

Pour les avoir acquis de :

- Monsieur né à le et Madame épouse née à le demeurant ensemble à mariés sous le régime de la communauté des biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de , le

Suivant acte reçu le 28 juin 2005 par Maître Sophie Thibert-Belaman, notaire associée de la SCP « Sophie Ducamp-Monod, Jean-Marie Guibert, Jean-Sébastien Rouxel, Sophie Thibert-Belaman, notaires associés d'une SCP titulaire d'un office notarial », à Paris 8ème, 42 Boulevard Malesherbes publié au 2ème bureau du service de la publicité foncière de Paris le 22 août 2005 volume 2005P n°6023.

Moyennant le prix principal de 30.000 € payé comptant et quittancé audit acte.

En ce qui concerne le lot 33

Pour les avoir acquis de :

- Madame née à le demeurant au jour de l'acte à

Suivant acte reçu le 15 juin 2005 par Maître Sophie Thibert-Belaman, notaire associée de la SCP « Sophie Ducamp-Monod, Jean-Marie Guibert, Jean-Sébastien Rouxel, Sophie Thibert-Belaman, notaires associés d'une SCP titulaire d'un office notarial », à Paris 8ème, 42 Boulevard Malesherbes publié au 2ème bureau du service de la publicité foncière de Paris le 9 août 2005 volume 2005P n°5756.

Moyennant le prix principal de 460.000 € payé comptant et quittancé audit acte.

***

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer, à ses frais exclusifs, tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

ferrari© publicité

Cahier des conditions de vente sur saisie immobilière

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 Ier : Dispositions générales

Article 1er – Cadre juridique

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

Article 2 – Modalités de la vente

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

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

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

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

Article 3 – État de l'immeuble

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

ferrari© publicité

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

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

Article 4 – Baux, locations et autres conventions

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

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

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

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

Article 5 – Préemption et droits assimilés

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

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

Article 6 – Assurances et abonnements divers

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

ferrari© publicité

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

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

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

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

Article 7 – Servitudes

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

Chapitre II : Enchères

Article 8 – Réception des enchères

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 9 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

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

fenoll publicité ©

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

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

Article 10 – Surenchère

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

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

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

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

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

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

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

Article 11 – Réitération des enchères

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

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente.

ferrari © publicité

Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

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

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

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

Chapitre III : Vente

Article 12 – Transmission de propriété

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

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

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

ferrari © publicité

Article 13 – Désignation du séquestre

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

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

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

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

Article 14 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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

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

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

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

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

Article 15 – Vente forcée

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

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

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

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

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

ferrari publicité ©

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

Article 16 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

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

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

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

Article 17 – Droits de mutation

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

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

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

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

ferrari publicité

Article 18 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

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

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

Article 19 – Délivrance et publication du jugement

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

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

Le tout à ses frais.

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

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

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

Article 20 – Entrée en jouissance

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

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

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;

ferrari© publicité

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

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

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

Article 21 – Contributions et charges

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

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

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

Article 22 – Titres de propriété

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

ferrari© publicité

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

Article 24 – Paiement provisionnel du créancier de premier rang

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

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

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

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

Article 25 – Distribution du prix de vente

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

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

Article 26 – Election de domicile

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

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

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

Chapitre V : Clauses spécifiques

Article 27 – Immeubles en copropriété

ferrari© publicité

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

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

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

Article 28 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

***

ferrari© publicité

Article 29 – Mise à prix

En conséquence, les immeubles ci-dessus désignés et décrits, seront mis en vente aux enchères publiques à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution Immobilière près le Tribunal Judiciaire de Paris,

En un lot d'enchères,

Sur la MISE A PRIX de :
500.000 EUROS
(CINQ CENT MILLE EUROS)

Ainsi fait et dressé par

La Selarl JCD avocats comparant par Maître Julie Couturier avocat poursuivant, Avocats au Barreau de Paris.

A Paris, le 13 novembre 2024

ferrari publicité ©

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

Pour compléter le cahier des conditions de vente, la poursuivante annexe le procès-verbal de description des lieux dressé le 23 octobre 2024 par la SAS Leroy-Beaulieu Allaire Lavillat Cornée, commissaires de justice à Paris (75).

Et a ledit Maître Julie Couturier signé avec nous greffier.

ferrari© publicité

DIAGNOSTICS

La poursuivante annexe au présent cahier des conditions de vente le dossier diagnostics établi par la société Ariane Environnement :

- l'attestation de surface habitable établie le 23 octobre 2024 ;
- le rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment établi le 23 octobre 2024 ;
- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 23 octobre 2024 ;
- le diagnostic de performance énergétique établi le 23 octobre 2024
- le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité établi le 23 octobre 2024
- l'état des risques et pollutions établi le 24 octobre 2024 ;

Et a ledit Maître Julie Couturier signé avec nous greffier.

ferrari publicité

REGLEMENTS DE COPROPRIETE

de l'immeuble 105 boulevard Murat Paris 16ème

La poursuivante annexe au présent cahier le règlement de copropriété contenant un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Bourdel, notaire à Paris, le19 novembre 1956 publié le 16 janvier 1957.

Ainsi que les divers modificatifs savoir :

- Acte reçu par Maître Puisoye, notaire à Paris, le 3 septembre 1968 publié le 25 septembre 1968 volume 6667 n°9 ;
- Acte complémentaire et rectificatif reçu par Maître Carre, notaire à Paris, le17 octobre 1990 publié le 29 octobre 1990 volume 1990 P n°6782 ;

Et a ledit Maître Julie Couturier ayant signé avec nous greffier.

ferrari© publicité

REGLEMENTS DE COPROPRIETE

de l'immeuble 107 boulevard Murat Paris 16ème

La poursuivante annexe au présent cahier le règlement de copropriété contenant un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître Apaire, notaire à Paris, le 10 avril 1970 publié le 19 mai 1970 volume 7860 n°8.

Ainsi que les divers modificatifs savoir :

- Acte reçu par Maître Apaire, notaire à Paris, le 21 octobre 1974 publié le 25 novembre 1974 volume 1171 n°8 :
- Acte reçu par Maître Apaire, notaire à Paris, le 30 décembre 1975 le 12 janvier 1976 volume 1473 n°12
- Acte reçu par Maître Gastaldi, notaire à Paris, le 23 septembre 1996, le 28 octobre 1996 volume 1996P n°5930.

Et a ledit Maître Julie Couturier ayant signé avec nous greffier.

ferrari © publicité