

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS - Salle 4.22 (4<sup>ème</sup> étage) siègeant Tribunal de PARIS JEX Ventes Immobilières 1 Parvis du Tribunal de PARIS 75859 PARIS CEDEX 17, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE-IMMOBILIERE

#### EN UN SEUL LOT :

Les biens et droits immobiliers sis à

**PARIS (75011)  
2 bis Passage Guénot**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, porte face dans le hall, **une CHAMBRE** sur cour comprenant une pièce principale avec un coin cuisine, une salle de bains avec WC outre **deux CAVES** situées au sous-sol du bâtiment B.

#### AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DU :

**Syndicat des copropriétaires du 2 bis Passage Guénot 75011 PARIS** représenté par son syndic en exercice le **Cabinet Gestion et Transactions de France ci-après « GTF »**, société anonyme au capital de 18.000.000€ immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 572.032.373 dont le siège social est situé 50 rue de Châteaudun 75009 PARIS agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège en cette qualité.

**Ayant pour Avocat :**

**Maître Alain de LANGLE**  
**Membre de la SCP Nicolas GUERRIER & Alain de LANGLE**

Avocat au Barreau de Paris

57 rue de Passy – 75016 PARIS

Téléphone : 01.55.74.70.80 – Télécopie : 01.55.74.70.81

Mail : [alain.delangle@guerrierdelangle.com](mailto:alain.delangle@guerrierdelangle.com)

**TOQUE P 208**

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

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu :

- de la copie exécutoire du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 15 décembre 2020 par la 8<sup>ème</sup> chambre 1<sup>ère</sup> section du Tribunal Judiciaire de PARIS signifié le 25 février 2021 par la SCP Didier AVALLE & Xavier AVALLE, Commissaires de Justice à PARIS, devenu définitif.
- de la copie exécutoire du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 17 février 2023 par le Tribunal Judiciaire de PARIS signifié le 28 février 2023 par la SCP Didier AVALLE & Xavier AVALLE, Commissaires de Justice à PARIS, devenu définitif.
- des résolutions 25.1, 25.2 et 25.3 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 mai 2023 ayant habilité le Syndic à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur Mehenna DJELAOUI sur les lots 27, 32 et 34 lui appartenant dans ladite copropriété.

Le poursuivant, sus-dénoté et domicilié, a fait signifier commandement de payer valant saisie immobilière à :

né le 9 avril 1982 à MEKLA TIZI OUZOU  
(ALGERIE), de nationalité algérienne, marié à le 5  
avril 2014 à RUEIL – MALMAISON (92) sans contrat de mariage préalable,  
demeurant 2 bis Passage Guénot 75011 PARIS par exploit de la SELARL RM &  
ASSOCIES, Commissaires de Justice à PARIS, en date du 13 février 2024

Acte remis à personne.

### PARTIE SAISIE

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénoté et domicilié,

la somme totale de :

**DIX-SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE-DEUX EUROS et CINQUANTE-SIX CENTIMES (17.652,56 €)**

en vertu des jugements réputés contradictoires et rendus en premier ressort les 15 décembre 2020 et 17 février 2023 par le Tribunal Judiciaire de PARIS signifiés les 25 février 2021 et 28 février 2023, devenus définitifs ci-dessus relaté

selon décompte arrêté au **31 décembre 2023**, s'établissant de la façon suivante :

**I - En vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 15 décembre 2020 par le Tribunal Judiciaire de PARIS :**

<b>1°) Au titre des réparations des préjudices subis par la copropriété et les copropriétaires</b>	<b>3 438,22 €</b>
Intérêts au taux légal à compter du 15 décembre 2020	
0,84 % du 15.12.2020 au 31.12.2020	1,34 €
0,79 % du 01.01.2021 au 26.04.2021	8,63 €
5,79 % du 27.04.2021 au 30.06.2021	35,45 €
5,76 % du 01.07.2021 au 31.12.2021	99,83 €
5,76 % du 01.01.2022 au 30.06.2022	98,21 €
5,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	100,01 €
7,06 % du 01.01.2023 au 17.01.2023	11,31 €
Règlement du 17 janvier 2023	- 3 000,00 €
7,06 % du 18.01.2023 au 30.06.2023	25,16 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	36,86 €
<b>2°) Au titre de l'article 700 du Code de procédure civile</b>	<b>3 000,00 €</b>
Intérêts au taux légal à compter du 15 décembre 2020	
0,84 % du 15.12.2020 au 31.12.2020	1,17 €
0,79 % du 01.01.2021 au 26.04.2021	7,53 €
5,79 % du 27.04.2021 au 30.06.2021	30,93 €
5,76 % du 01.07.2021 au 31.12.2021	87,11 €
5,76 % du 01.01.2022 au 30.06.2022	85,69 €
5,77 % du 01.07.2022 au 31.12.2022	87,26 €
7,06 % du 01.01.2023 au 30.06.2023	105,03 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	139,44 €
<b>3°) Au titre des dépens</b>	<b>4 159,24 €</b>
<b>Soit un TOTAL au 31 décembre 2023</b>	<b>8 558,42 €</b>

**II - En vertu du jugement réputé contradictoire et rendu en premier ressort le 17 février 2023 par le Tribunal Judiciaire de PARIS :**

<b>1°) Au titre des charges de copropriété arrêtées au 1er octobre 2022, appel charges courantes du 1er octobre 2022 inclus</b>	<b>6 847,77 €</b>
Intérêts au taux légal à compter du 19 octobre 2022 avec capitalisation des intérêts	
0,77 % du 19.10.2022 au 31.12.2022	10,69 €
2,06 % du 01.01.2023 au 29.04.2023	45,99 €
7,06 % du 30.04.2023 au 30.06.2023	82,12 €
9,22 % du 01.07.2023 au 17.10.2023	188,54 €
9,22 % du 18.10.2023 au 31.12.2023 sur la somme de 7.175,11 €	135,93 €
<b>2°) Au titre des frais de poursuite</b>	<b>160,02 €</b>
Intérêts au taux légal à compter du 19 octobre 2022 avec capitalisation des intérêts	
0,77 % du 19.10.2022 au 31.12.2022	0,25 €
2,06 % du 01.01.2023 au 29.04.2023	1,07 €
7,06 % du 30.04.2023 au 30.06.2023	1,92 €
9,22 % du 01.07.2023 au 17.10.2023	4,41 €
9,22 % du 18.10.2023 au 31.12.2023 sur la somme de 167,67 €	3,18 €
<b>3°) Au titre des dommages et intérêts</b>	<b>500,00 €</b>
Intérêts au taux légal à compter du 17 février 2023	
2,06 % du 17.02.2023 au 29.04.2023	2,03 €
7,06 % du 30.04.2023 au 30.06.2023	6,00 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	23,24 €
<b>4°) Au titre de l'article 700 du Code de procédure civile</b>	<b>800,00 €</b>
Intérêts au taux légal à compter du 17 février 2023	
2,06 % du 17.02.2023 au 29.04.2023	3,25 €
7,06 % du 30.04.2023 au 30.06.2023	9,59 €
9,22 % du 01.07.2023 au 31.12.2023	37,18 €
<b>5°) Au titre des dépens</b>	<b>230,96 €</b>
<b>Soit un TOTAL au 31 décembre 2023</b>	<b>9 094,14 €</b>

**Outre le coût du commandement de payer valant saisie immobilière**

Et les intérêts au taux légal continuant à courir du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au jour du parfait paiement sous réserves et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement de payer valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, actions, et frais de mise à exécution, le tout en deniers ou quittances valables.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 2<sup>ème</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS, pour valoir, 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 2<sup>ème</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS le **4 mars 2024** sous **les références Numéro SAGES B214P02 volume 2024 S n°00036.**

L'assignation à comparaître a été délivrée à la partie saisie pour

**l'audience d'orientation du Jeudi 23 Mai 2024 à 10h00**

**DESIGNATION  
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER  
dont dépendent  
LES BIENS MIS EN VENTE**

Les biens et droits immobiliers dont s'agit dépendent d'un ensemble immobilier

**Sis à PARIS (75011)  
2 bis Passage Guénot**

**Cadastré section CR numéro 174 pour une contenance de 1 ares 21 centiares.**

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division par acte reçu par Maître BOUVET, Notaire à PARIS, le 20 janvier 1964 dont une expédition a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de la Seine le 20 février 1964 volume 5192 n°14.

## **DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE**

**Les biens et droits immobiliers dont s'agit forment :**

**Lot numéro VINGT-SEPT (27) :**

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, porte face dans le hall, une **CHAMBRE** sur cour.

Droit à l'usage des water-closets communs du rez-de-chaussée.

**Et les 50 / 1.000èmes de la copropriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes**

**Et les 210 / 1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment B.**

**Lot numéro TRENTE-DEUX (32) :**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une **CAVE**.

**Et les 1 / 1.000èmes de la copropriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes**

**Et les 6 / 1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment B.**

**Lot numéro TRENTE-QUATRE (34) :**

Dans le bâtiment B, au sous-sol, une **CAVE**.

**Et les 1 / 1.000èmes de la copropriété du sol de l'ensemble de l'immeuble et des parties communes**

**Et les 6 / 1.000èmes des parties communes spéciales du bâtiment B.**

Selon le procès-verbal de description dressé par Maître Charles BERNABEU, membre de la SELARL RM & ASSOCIES et Commissaires de Justice à PARIS, en date du 6 mars 2024, la chambre est, selon les déclarations du propriétaire, occupée sans toutefois que soient communiquées des informations sur la nature de l'occupation.

Selon les déclarations du propriétaire, les deux caves sont minuscules et inaccessibles. L'accès s'effectuerait par une trappe située sous le réfrigérateur.

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

Les biens ci-dessus décrits sont imposés au rôle de la contribution foncière ainsi qu'il appert d'un extrait de matrice cadastrale ci-après annexé.

ANNEE DE REALISATION		DETERMINATION		COORDONNEES		INDICATEURS		DETAILES DE LA PROPRIETE		ANNUALITE	
ANNEE DE REALISATION	DETERMINATION	COORDONNEES	INDICATEURS	DETAILES DE LA PROPRIETE	ANNUALITE	ANNUALITE	ANNUALITE	ANNUALITE	ANNUALITE	ANNUALITE	ANNUALITE
2022											

PROPRIETES MATIERES											
DISPOSITIONS DES PROPRIETES						DISPOSITIONS DE LOCAL					
ANNEE DE REALISATION	DETERMINATION	COORDONNEES	INDICATEURS	DETAILES DE LA PROPRIETE	ANNUALITE	ANNUALITE	ANNUALITE	ANNUALITE	ANNUALITE	ANNUALITE	ANNUALITE
2022											

file:///C:/Users/azatara01/AppData/Local/Temp/VueRP1.html

## ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à  
né le 9 avril 1982 à MEKLA TIZI OUZOU (ALGERIE), de  
nationalité algérienne, marié à le 5 avril 2014 à  
RUEIL – MALMAISON (92) sans contrat de mariage préalable, demeurant 2 bis  
Passage Guénot 75011 PARIS

### Pour le lot n°27 :

Pour l'avoir acquis de né le 5 juin 1935 à  
GHARDAIA (ALGERIE), de nationalité algérienne, demeurant Cité Baba Saâd-  
Echarki à GHARDAIA (ALGERIE)

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre FERRANDES, Notaire à  
PARIS, le 18 janvier 2013

Pour le prix de Soixante et Un Mille Euros (61.000 €)

Une expédition dudit acte a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau du Service de Publicité  
Foncière de PARIS le 25 janvier 2013 sous les références Numéro SAGES  
B214P04 volume 2013 P n°705.

### Pour les lots n°32 et 34 :

Pour les avoir acquis des consorts né le 14 mai 1975 et  
né le 23 avril 1975

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre FERRANDES, Notaire à  
PARIS, le 18 janvier 2013

Pour le prix de Quatre Mille Sept Cent Trente Six Euros (4.736 €)

Une expédition dudit acte a été publiée au 4<sup>ème</sup> bureau du Service de Publicité  
Foncière de PARIS le 30 janvier 2013 sous les références Numéro SAGES  
B214P04 volume 2013 P n°781.

XXXXXXXXXXXXXXXX

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 antérieure qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données  
par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce  
sujet.



# CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

## SUR SAISIE IMMOBILIERE

### CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE

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

#### ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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.

#### 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 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 vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, 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 de l'article 1347 et suivants du Code civil.

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

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur 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.

#### **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 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera 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 en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

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

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

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.

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 représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

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

### **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

**VINGT-CINQ MILLE EUROS**  
**(25.000,00 €)**

Fait à Paris, le 27 mars 2024  
Par Maître Alain de LANGLE  
Avocat poursuivant



# DIRE

## PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Au Greffe et pardevant Nous, Greffier du Juge de l'Exécution Immobilière du Tribunal Judiciaire de PARIS

A COMPARU, **Maître Alain de LANGLE**, Avocat inscrit au Barreau de PARIS et celui du Syndicat des copropriétaires du 2 bis Passage Guénot 75011 PARIS représenté par son syndic le Cabinet Gestion et Transactions de France ci-après « GTF », poursuivant la vente sur saisie immobilière.

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente déposé pour parvenir à la vente citée en marge, et ce pour une parfaite information des candidats acquéreurs, il annexe :

- le procès-verbal de description dressé par Maître Charles BERNABEU, membre de la SELARL RM & ASSOCIES et Commissaires de Justice à PARIS, en date du 6 mars 2024, ainsi que les rapports annexes :
- certificat de superficie de la partie privative,
- diagnostic de performance énergétique,
- rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
- constat de risque d'exposition au plomb,
- état de l'installation intérieure d'électricité,
- rapport relatif à la présence de termites dans le bâtiment,
- état des risques.

**OBSERVATIONS étant ici faites que :**

**L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies : le dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / prise de terre et installation de mise à la terre, dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit, la liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire et les socles de prise de courant.**

**L'installation fait également l'objet de constatations diverses.**

**Lors de la mission, il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé, non visible, état d'usage) sur certaines unités de diagnostic. Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2 afin d'éviter leur dégradation future.**

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de la situation résultant des documents annexés sans recours possible contre le créancier poursuivant.

Desquels comparution et dire, Maître Alain de LANGLE, Avocat, a requis qu'il lui en soit donné acte et après lecture, il a signé avec Nous Greffier.

LE GREFFIER

Me Alain de LANGLE  
Avocat

