

**COPIE**

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de **PARIS** séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### SUR SAISIE IMMOBILIERE

#### EN UN LOT

A PARIS 6<sup>ème</sup>, 3 rue du Sabot, Bâtiments B et C, un local commercial à usage de bar-restaurant au rez-de-chaussée, à l'entresol, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage et au sous-sol,

**Aux requêtes, poursuites et diligences de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE**, Société Anonyme à directoire au capital de 1 476 294 680 €, identifiée au SIREN sous le numéro 382 900 942 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 26 - 28 rue de Tolbiac - CS 91344 à PARIS 13<sup>ème</sup>, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Denis-Clotaire LAURENT, membre de l'AARPI TGLD AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 21 rue d'Artois à PARIS 8<sup>ème</sup>, Palais R 010.

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

*1<sup>er</sup> rôle*

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître Charles-Edouard PESCHARD, Notaire à PARIS, le 22 juillet 2016, contenant vente par la Société BUBA à la Société et prêts par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE au profit de cette dernière pour la somme de 3 650 000 € d'une part et 300 000 € d'autre part.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SCP Stéphane EMERY - Thierry LUCIANI & Associés, Huissiers de Justice Associés à PARIS, en date du 4 mai 2021, fait signifier commandement à :

- La Société dénommée , Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 €, identifiée au SIREN sous le numéro 821 098 936 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, dont le siège social est 85 boulevard Haussmann à PARIS 8<sup>ème</sup>, prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège.

D'avoir à payer dans les **HUIT JOURS** au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénomé et domicilié,

*2<sup>e</sup> rôle*

La somme de **QUATRE MILLIONS DEUX CENT QUARANTE SEPT MILLE DEUX CENT DEUX EUROS (4 247 202 €)**, se décomposant comme suit :

1°/Prêt d'acquisition (annexe 1) :

3 650 000 € majoré des intérêts suivant taux égal à la moyenne mensuelle de l'EURIBOR 3 mois + 2,50% + 3 points de majoration de retard, soit un taux moyenne mensuelle l'EURIBOR 3 mois + 5,5% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

CHENE : Liste des opérations

Page 1 sur 1



CAISSE D'ÉPARGNE  
ILE-DE-FRANCE

Annexe 1

Relève de compte du 01/01/2016 au 30/01/2020  
Compte n° 17315 90000 08009810968

Date opération	Libellé	Date de valeur	Débit	Crédit	Solde
	Ancien Solde au	01/01/2016		Créditeur	0,00 EUR
21/01/2016	VRT NOTAIRES VIR	21/07/2016	3.650.000,00		-3.650.000,00 EUR
	Nouveau Solde au	30/01/2020	Débit		-3.650.000,00 EUR
	Equivalent à	30/01/2020			-23.942.429,90 FRF

2°/Prêt d'accompagnement (annexe 2) :

467 201,72 € majoré des intérêts suivant taux égal à la moyenne mensuelle de l'EURIBOR 3 mois + 2,00% + 3 points de majoration de retard, soit un taux moyenne mensuelle l'EURIBOR 3 mois + 5% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

3<sup>e</sup> rôle


**CAISSE D'ÉPARGNE**  
 ÎLE-DE-FRANCE

Annexe 2

 Relevé de compte du 01/01/2016 au 30/01/2020  
 Compte n° 17515 90000 080098 10665

Date opération	Libellé	Date de valeur	Débit	Crédit	Solde
	<b>Ancien Solde au</b>	<b>01/01/2016</b>		<b>Créditeur</b>	<b>0,00 EUR</b>
21/07/2016	VRT NOTAIRE VIR	21/07/2016	300.000,00		-300.000,00 EUR
22/07/2016	* FRAIS DOS. COURT TERME/CCB	22/07/2016	18.650,00		-318.650,00 EUR
22/07/2016	* FRAIS DOS. COURT TERME/CCB	22/07/2016	1.500,00		-320.150,00 EUR
23/07/2016	PR COMMISSION ENGAGEMENT	22/07/2016	290,98		-320.440,98 EUR
04/08/2016	REGUL FRAIS DOSSIER VIR	22/07/2016		400,00	-320.040,98 EUR
03/10/2016	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/10/2016	377,05		-320.418,03 EUR
03/10/2016	INTERETS DEBITEURS	01/10/2016	1.700,12		-322.118,15 EUR
03/10/2016	INTERETS DEBITEURS	01/10/2016	17.950,82		-340.068,97 EUR
17/10/2016	VIR SBPA	17/10/2016		45.000,00	-295.068,97 EUR
03/01/2017	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2017	369,86		-295.438,83 EUR
03/01/2017	INTERETS DEBITEURS	01/01/2017	1.718,76		-297.157,59 EUR
03/01/2017	INTERETS DEBITEURS	01/01/2017	22.937,16		-320.094,75 EUR
13/01/2017	*INFORMAT. ANNUELLE CAUTION CC	13/01/2017	50,00		-320.144,75 EUR
13/01/2017	*INFORMAT. ANNUELLE CAUTION CC	13/01/2017	50,00		-320.194,75 EUR
24/01/2017	VIR SEPA MESSILLAC INVESTISSEMENT	24/01/2017		21.000,00	-299.194,75 EUR
03/04/2017	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/04/2017	373,97		-299.568,72 EUR
03/04/2017	INTERETS DEBITEURS	01/04/2017	1.645,18		-301.213,90 EUR
03/04/2017	INTERETS DEBITEURS	01/04/2017	22.500,00		-323.713,90 EUR
20/06/2017	REMISE CHEQUES N° 6206827	21/06/2017		28.000,00	-295.713,90 EUR
03/07/2017	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/07/2017	378,08		-295.091,98 EUR
03/07/2017	INTERETS DEBITEURS	01/07/2017	2.206,61		-298.298,59 EUR
03/07/2017	INTERETS DEBITEURS	01/07/2017	22.750,00		-321.048,59 EUR
22/09/2017	VIR SEPA MESSPAR INVEST - MESSIN	22/09/2017		25.000,00	-296.048,59 EUR
02/10/2017	INTERETS DEBITEURS	01/10/2017	2.165,64		-298.214,23 EUR
02/10/2017	INTERETS DEBITEURS	01/10/2017	23.000,00		-321.214,23 EUR
03/10/2017	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/10/2017	378,08		-321.592,31 EUR
13/10/2017	VIR TR	13/10/2017		22.000,00	-299.592,31 EUR
02/01/2018	INTERETS DEBITEURS	01/01/2018	1.608,98		-301.200,89 EUR
02/01/2018	INTERETS DEBITEURS	01/01/2018	23.000,00		-324.200,89 EUR
03/01/2018	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2018	369,86		-324.570,75 EUR
17/01/2018	*INFORMAT. ANNUELLE CAUTION CC	17/01/2018	50,00		-324.620,75 EUR
17/01/2018	*INFORMAT. ANNUELLE CAUTION CC	17/01/2018	50,00		-324.670,75 EUR
27/03/2018	VIREMENT INTERNE	27/03/2018		24.670,75	-300.000,00 EUR
28/03/2018	VIREMENT INTERNE	28/03/2018		4.670,75	-295.329,25 EUR
03/04/2018	INTERETS DEBITEURS	01/04/2018	2.284,45		-297.613,70 EUR
03/04/2018	INTERETS DEBITEURS	01/04/2018	22.500,00		-320.113,70 EUR
04/04/2018	PR COMMISSION ENGAGEMENT	03/04/2018	373,97		-320.487,67 EUR
18/04/2018	VIR MESSPAR	18/04/2018		21.000,00	-299.487,67 EUR
18/04/2018	REMISE CHEQUES N° 6497883	19/04/2018		30.000,00	-269.487,67 EUR
22/05/2018	REGUL REMISE CHEQUE RD VIR	18/04/2018	30.000,00		-299.487,67 EUR
02/07/2018	INTERETS DEBITEURS	01/07/2018	1.637,19		-301.124,85 EUR
02/07/2018	INTERETS DEBITEURS	01/07/2018	22.750,00		-323.874,85 EUR
03/07/2018	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/07/2018	378,08		-324.252,94 EUR
11/07/2018	VIR SEPA	11/07/2018		24.252,94	-300.000,00 EUR
02/10/2018	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/10/2018	378,08		-300.378,08 EUR
02/10/2018	INTERETS DEBITEURS	01/10/2018	1.603,83		-301.981,91 EUR
02/10/2018	INTERETS DEBITEURS	01/10/2018	23.000,00		-324.981,91 EUR
09/10/2018	VIR SEPA MESSPAR INVEST - MESSIN	09/10/2018		25.000,00	-299.981,91 EUR
02/01/2019	INTERETS DEBITEURS	01/01/2019	1.588,69		-301.570,60 EUR
02/01/2019	INTERETS DEBITEURS	01/01/2019	23.000,00		-324.570,60 EUR
03/01/2019	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/01/2019	369,86		-324.940,46 EUR
17/01/2019	*INFORMAT. ANNUELLE CAUTION CC	17/01/2019	51,00		-324.991,46 EUR

H<sup>e</sup> r06

17/01/2019	*INFORMAT.	ANNUELLE CAUTION CC	51,00		-325,042,46	EUR
17/01/2019	18/03/2019	VIR SEPA		25.050,00	-299,992,46	EUR
01/04/2019	INTERETS DEBITEURS	01/04/2019	2.205,18		-302,197,64	EUR
01/04/2019	INTERETS DEBITEURS	01/04/2019	22.900,00		-324,697,64	EUR
02/04/2019	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/04/2019	373,97		-325,071,61	EUR
26/04/2019	REGULARISATION	25/04/2019		21.500,00	-303,571,61	EUR
06/05/2019	VIR SEPA	06/05/2019		3.572,00	-309,999,61	EUR
01/07/2019	INTERETS DEBITEURS	01/07/2019	1.742,63		-301,742,24	EUR
01/07/2019	INTERETS DEBITEURS	01/07/2019	22.750,00		-324,492,24	EUR
02/07/2019	PR COMMISSION ENGAGEMENT	01/07/2019	90,41		-324,582,65	EUR
11/07/2019	AGIOS	11/07/2019		19.000,00	-305,582,65	EUR
24/08/2019	* LETTRE RELANCE COMPTE DEBIT	24/08/2019	14,00		-305,596,65	EUR
24/08/2019	* LETTRE RELANCE COMPTE DEBIT	24/08/2019	14,00		-305,610,65	EUR
26/08/2019	VIR SEPA	25/08/2019		5.620,00	-299,990,65	EUR
01/10/2019	INTERETS DEBITEURS	01/10/2019	8.556,09		-308,546,74	EUR
01/10/2019	INTERETS DEBITEURS	01/10/2019	102.870,00		-411,416,74	EUR
03/01/2020	INTERETS DEBITEURS	01/01/2020	90.600,00		-492,016,74	EUR
03/01/2020	INTERETS DEBITEURS	01/01/2020	5.184,98		-467,201,72	EUR
	Nouveau Solde au	30/01/2020	Débit		-467,201,72	EUR
	Equivalent à	30/01/2020			-3,064,642,31	FRF

5<sup>e</sup> page



**CAISSE D'ÉPARGNE**  
ILE-DE-FRANCE

Relevé de compte du 01/01/2016 au 30/01/2020  
Compte n° 17515 90000 08008798330

Date opération	Libellé	Date de valeur	Débit	Crédit	Solde
	<b>Ancien Solde au</b>	<b>01/01/2016</b>		<b>Créditeur</b>	<b>0,00 EUR</b>
25/01/2016	VIR SCP THIBIERGH VIR	25/01/2016	12.550.000,00		-12.550.000,00 EUR
29/04/2016	VIR SEPA	29/04/2016		100.000,00	-12.450.000,00 EUR
28/07/2016	VIR SEPA	28/07/2016		100.000,00	-12.350.000,00 EUR
31/01/2018	VIR SEPA	31/01/2018		100.000,00	-12.250.000,00 EUR
06/07/2018	VIR SEPA SIB PARIS RB MADELE	06/07/2018		100.661,22	-12.149.338,78 EUR
09/07/2018	RET. VIREMENT INTERNE RB VIR	06/07/2018	100.661,22		-12.250.000,00 EUR
28/07/2018	VIR SEPA	28/07/2018		100.000,00	-12.150.000,00 EUR
06/12/2018	VIR SEPA	06/12/2018		100.000,00	-12.050.000,00 EUR
25/04/2019	VIR SEPA	25/04/2019		21.500,00	-12.028.500,00 EUR
26/04/2019	REGULARISATION RB VIR	25/04/2019	21.500,00		-12.050.000,00 EUR
	<b>Nouveau Solde au</b>	<b>30/01/2020</b>		<b>Débit</b>	<b>-12.050.000,00 EUR</b>
	<b>Equivalent à</b>	<b>30/01/2020</b>			<b>-79.042.816,52 FRF</b>

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

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 2 le 23 juin 2021 sages B214P02 volume 2021 S numéro 28.

Par exploit de  
Huissier de Justice à  
en date du

la CAISSE D'ÉPARGNE DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE a  
donné assignation à la Société d'avoir à comparaître à l'audience  
d'orientation du  
devant le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS.

*6<sup>e</sup> zôb*

## DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

Dans un ensemble immobilier sis à PARIS 6<sup>ème</sup>, 3 rue du Sabot,

Cadastré Section BI numéro 72 pour une contenance de 3a 73ca,

Comprenant :

- En façade, à gauche de l'immeuble, un bâtiment dit « bâtiment B » élevé sur caves d'un rez-de-chaussée, d'un entresol et de deux étages carrés.
  - A la suite accolé au précédent et le long de la limite gauche, un bâtiment dit « bâtiment C » élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un entresol partiel.
  - Accolé au bâtiment C et jusqu'au bâtiment A, un bâtiment dit « bâtiment D » élevé sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée à usage de dépôt.
  - Au fond sur toute la largeur, un bâtiment dit « bâtiment A » élevé partie sur caves d'un rez-de-chaussée et de cinq étages.
  - Contre le bâtiment, le long de la limite droite un bâtiment dit « bâtiment E » élevé sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée.
  - Mais en retrait de l'alignement de la rue du Sabot, un bâtiment dit « bâtiment F » élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage, entre les bâtiments E et F, contre la limite droite d'un water-closet commun.
- Sur la rue du Sabot un transformateur. Entre ces bâtiments une cour commune.

## DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS MIS EN VENTE

LE LOT NUMERO VINGT DEUX (22) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment B, un local commercial comprenant :

- au rez-de-chaussée, une boutique sur rue.
- à l'entresol, un local sur rue.
- au sous-sol, une cave.

Ces niveaux communiquent entre eux par un escalier particulier.

Ce lot donne accès au lot numéro 26 du rez-de-chaussée et de l'entresol du bâtiment C.

Droit à l'usage du water-closet commun du rez-de-chaussée.

Et les 263/1 035èmes des parties communes générales.

7<sup>e</sup> 206

**LE LOT NUMERO VINGT TROIS (23)** de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment B, au 1<sup>er</sup> étage sur toute la surface du niveau, porte face et gauche, un local sur rue et sur cour avec water-closet.  
Et les 84/1 035èmes des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)** de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment B, au 2<sup>ème</sup> étage, porte face droite, un appartement comprenant une entrée et un débarras, une salle de séjour sur rue, cuisine et chambre sur cour.  
Droit à l'usage des water-closets du 2<sup>ème</sup> étage en commun avec le lot numéro 25.  
Et les 42/1 035èmes des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO VINGT CINQ (25)** de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, porte face gauche, un appartement comprenant entrée, bureau sur cour, deux chambres sur rue dont une donnant aussi sur cour.  
Droit à l'usage des water-closets du 2<sup>ème</sup> étage en commun avec le lot numéro 24.  
Et les 42/1 035èmes des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO VINGT SIX (26)** de l'état descriptif de division, savoir :

Bâtiment C, ce lot est constitué par la totalité du bâtiment C comprenant :

- au rez-de-chaussée, cuisine, cabinet de toilette et water-closets.
- à l'entresol, un local.

Accès à ce lot par le lot numéro 22 du bâtiment B.  
Et les 35/1 035èmes des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO CENT QUATORZE (114)** de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, à l'entresol, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, une cage d'escalier et WC communs.  
Et les 24/1 035èmes des parties communes générales.

*g<sup>e</sup> robe*

LE LOT NUMERO CENT QUINZE (115) de l'état descriptif de division, savoir :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée et à l'entresol, un escalier et dégagement extérieur.

Et les 2/1 035èmes des parties communes générales.

*Observations étant ici faites que les lots 114 et 115 sont issus des parties communes aux termes d'un modificatif d'état descriptif de division reçu par Maître CELER, Notaire à PARIS, le 24 avril 2019 publié le 14 mai 2019 sages B214P02 volume 2019 P numéro 2835 au Service de la Publicité de PARIS 2.*

*Qu'un procès-verbal de description a été dressé par Maître Thierry LUCIANI, Huissier de Justice PARIS, le 26 juin 2021, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que :*

*Les lots 22 et 26 sont réunis et forment :*

*- au rez-de-chaussée : une salle de bar, une salle de restaurant et une cave*

*- à l'entresol : une salle de bar formant mezzanine*

*- au sous-sol : un ensemble de caves, de réserves avec chambre froide.*

*Le lot 23 consiste à une salle de restaurant avec bar, WC.*

*Les lots 24 et 25 sont réunis et forment une salle de réception, une salle de douche avec WC, débarras.*

*Les lots 114 et 115 sont intégrés et indissociables des lots sus-désignés.*

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

### OBSERVATIONS

1°/Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître DUPONT, Notaire à PALAISEAU, le 8 janvier 1968 publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de PARIS le 19 janvier 1968 volume 7006 numéro 15.

Modificatif suivant acte reçu par TETARD, Notaire à PARIS, le 18 décembre 1968 publié le 26 février 1969 volume 7685 numéro 18.

*g<sup>e</sup> rôb*

Modificatif suivant acte reçu par Maître DUJARDIN, Notaire à PARIS, les 30 juin et 7 juillet 1997 publié le 25 août 1997 volume 1997 P numéro 5679.

Dépôt de pièces en vue d'un modificatif suivant acte reçu par Maître LE NENAN, Notaire à PARIS, le 4 novembre 2004 publié le 17 novembre 2004 sages B214P02 volume 2004 P numéro 6919.

Modificatif suivant acte reçu par Maître CELER, Notaire à PARIS, le 24 avril 2019 publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 2 le 14 mai 2019 sages B214P02 volume 2019 P numéro 2835.

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

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

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

2°/A l'acte d'acquisition reçu par Maître PESCHARD, Notaire à PARIS, le 22 juillet 2016, il a été mentionné ce qui suit :

« Il résulte du titre de propriété du VENDEUR reçu par Maître Paul CEYRAC, notaire à PARIS, le 14 avril 2006, ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

Il est ici rappelé que lors de l'acquisition faite par la , le 17 janvier 2002, le Mandataire liquidateur représentant de la société dénommée « », venderesse avait fait établir préalablement à la vente un rapport d'expertise dressé par Monsieur , Expert en estimations immobilières, et aux termes duquel il était précisé ce qui suit :

10<sup>e</sup> r08

**Bâtiments « B » et « C » :**

Lots numéros vingt-deux (22) et vingt-six (26) : (lots réunis)

*Au rez-de-chaussée*

*\*une vaste salle de bar,*

*\* une cuisine.*

*A l'entresol : une salle avec comptoir de bar formant mezzanine avec vide central au-dessus de la salle de rez-de-chaussée.*

*Au sous-sol : un ensemble de cave et de réserves avec chambre froide.*

**Bâtiment « B »**

Lot numéro VINGT (20)

*Au sous-sol : une cave.*

**Bâtiment « B »**

Lot numéro vingt-trois (23)

*Au premier étage, un palier d'étage desservant un bloc sanitaire, diverses pièces utilisées à usage de bureau d'exploitation et de vestiaires pour le personnel,*

*Au deuxième étage : un appartement comprenant : entrée, bureau, deux pièces et le droit aux WC communes situés à l'étage. »*

**USAGE DU BIEN**

Le VENDEUR déclare et garantit que les BIENS ont l'usage et la destination suivante :

- ✓ S'agissant de l'usage au sens des dispositions des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation : les lots 22, 23 et 26 sont à usage autre que l'habitation et les lots 20, 24 et 25 sont à usage d'habitation.
- ✓ S'agissant de la destination au sens des dispositions du Code de l'urbanisme : les lots 22, 23 et 26 sont à destination commerciale et les lots 20, 24 et 25 sont à destination d'habitation.

Le VENDEUR déclare et garantit que l'utilisation commerciale des BIENS est conforme à leur usage et leur destination et n'est pas susceptible d'être remise en cause par l'Administration ou tout tiers.

A cet égard, le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR :

- un courrier de la Mairie de Paris - Direction de l'Urbanisme, en date du 24 mai 2016, confirmant que les BIENS n'ont pas fait l'objet d'un changement d'usage subordonné à compensation depuis 1970 et qu'ils n'ont pas été proposés en compensation dans le cadre d'une opération de changement d'usage depuis 1970.

En ce qui concerne les fiches de révision foncière pour les lots 22, 23 et 26, le Centre des Impôts fonciers de Paris, dans un courriel du 21 avril 2016, a informé le notaire participant, qu'il ne traitait plus les demandes de délivrance des fiches de révisions foncières. En conséquence, le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR la copie des titres antérieurs, savoir :

- Acte reçu par Maître AGIER, notaire à PARIS, le 8 janvier 1968 contenant vente par les Consorts BERNARD à la « SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION DE PUBS ANGLAIS » (lots 22 à 26) ;
- Acte reçu par Maître CARRE, notaire à PARIS, le 22 septembre 1988 contenant vente par la « SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION DE PUBS ANGLAIS » à la « » (lots 20, 22 à 23 et 25 à 26) ;
- Acte reçu par Maître BIGOT, notaire à PARIS, le 17 janvier 2002 contenant vente par la « » à la société « » (lots 20, 22 à 23 et 25 à 26) ;
- Acte reçu par Maître CEYRAC, notaire à PARIS, le 28 janvier 2003 contenant vente par la « SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION DE PUBS ANGLAIS » à la société « » (lot 24).

Il ressort des différents titres que les lots 22, 23 et 26 sont à destination commerciale depuis au moins 1968 et ont été loués à cet effet.

Par ailleurs, le VENDEUR déclare que cette utilisation commerciale desdits lots est conforme au règlement de copropriété de l'immeuble, dont il résulte des paragraphes « DESTINATION » et « OCCUPATION », ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

*M<sup>c</sup> 206*

« 1° - DESTINATION

*L'immeuble est destiné à l'usage mixte d'habitation, de bureaux et de commerces.*

\*\*\*

2° - OCCUPATION

*Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés indifféremment, soit pour l'habitation, soit pour l'exercice de professions libérales, soit à usage de bureaux, soit à usage commercial. La location en meublé d'un local entier est autorisée. En revanche, la transformation de locaux en pièces autonomes destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.*

*La généralité des locaux compris dans l'immeuble pourra être utilisée pour l'exercice de n'importe quel commerce, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.*

*Les co-propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes ou leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens de leur service.*

*Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard»*

Cette utilisation commerciale des lots numéros 22, 23 et 26 constitue pour l'ACQUEREUR une condition essentielle et déterminante de son offre d'acquisition, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

ORIGINE DE PROPRIETE

En la personne de la Société partie saisie

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à la Société sus-dénommée, pour les avoir acquis,

Concernant les lots 22, 23, 24, 25 et 26

De :

La Société dénommée BUBA S.A., Société Anonyme de droit luxembourgeois au capital de 31 000 €, identifiée sous le numéro B 115012 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg, dont le siège social est 32 avenue Monterey L-2163 à LUXEMBOURG (Luxembourg).

12<sup>e</sup> rôb

Selon acte reçu par Maître PESCHARD, Notaire à PARIS, le 22 juillet 2016 publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 2 le 16 août 2016 sages B214P02 volume 2016 P numéro 4394 suivi d'une reprise pour ordre du 22 juillet 2016 publiée le 25 août 2016 référence de dépôt B214P02 2016D 7421.

Moyennant le prix principal de 4 540 000 € payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE, créancier poursuivant la présente vente.

Concernant les lots 114 et 115

Du :  
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble 3 rue du Sabot à PARIS 6<sup>ème</sup>.

Selon acte reçu par Maître CELER, Notaire à PARIS, le 24 avril 2019, publié au Service de la Publicité Foncière de PARIS 2 le 16 mai 2019 sages B214P02 volume 2019 P numéro 2908.

Moyennant le prix principal de 60 000 €, 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 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.

13<sup>e</sup> rôle

# **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.

*14<sup>e</sup> zôb*

## **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.

15<sup>e</sup> r06

## **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

*16<sup>e</sup> rôle*

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 AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains 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.

*17<sup>e</sup> sôb*

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 POSTÉRIEURES 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.

*18<sup>e</sup> 206*

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<sup>o</sup> 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.

19<sup>e</sup> 2016

### **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 :

**UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1 200 000 €)**

Fait et rédigé à PARIS, le

Par Maître Denis-Clotaire LAURENT, membre de l'AARPI TGLD AVOCATS,  
Avocat poursuivant

Approuvé

lignes

mots rayés nuls et

renvois

*20<sup>e</sup> 10<sup>e</sup>*

AFFAIRE : CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE C/ SOCIETE

N° RG :

DIRE

L'an deux mille vingt et un et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Denis-Clotaire LAURENT, membre de l'AARPI TGLD AVOCATS, Avocat de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie :

1°/du procès-verbal de description établi par Maître Thierry LUCIANI, Huissier de Justice à PARIS, le 26 juin 2021,

2°/du bail commercial consenti par la Société  
à la Société , en date du 28 décembre 2018,

3°/ du dossier technique établi par la Société GEOMETRIS, comprenant :

- l'état des risques et pollutions,
- le certificat de superficie,
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état parasitaire,

Et Maître Denis-Clotaire LAURENT, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

AFFAIRE : CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE C/ SOCIETE

N° RG :

DIRE

L'an deux mille vingt et un et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Denis-Clotaire LAURENT, membre de l'AARPI TGLD AVOCATS, Avocat de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente qui précède, il donne ci-après photocopie des différents documents d'urbanisme qu'il a reçus des autorités administratives compétentes.

Et Maître Denis-Clotaire LAURENT, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

AFFAIRE : CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE C/ SOCIETE

N° RG :

DIRE

L'an deux mille vingt et un et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de PARIS et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Denis-Clotaire LAURENT, membre de l'AARPI TGLD AVOCATS, Avocat de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE, poursuivant la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente il donne ci-après photocopie du règlement de copropriété et état descriptif de division reçu le 8 janvier 1968 par Maître DUPONT, Notaire à PALAISEAU, et modificatifs en date des 18 décembre 1968, 30 juin et 7 juillet 1997, 4 novembre 2004 et 24 avril 2019.

Et Maître Denis-Clotaire LAURENT, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.