

CAHIER DES CONDITIONS **DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de PARIS siégeant au Palais de Justice de ladite ville, 4 Boulevard du Palais 75001 PARIS, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN SEUL LOT
UN APPARTEMENT - UNE CAVE – UN PARKING
Résidence « ILE DE FLANDRE »
64 Rue Archereau 75019 PARIS

Aux requête, poursuites et diligences de

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ILE DE FLANDRE » SISE 131 RUE DE FLANDRE, 79/86 RUE DE L'OURCQ et 58/74 RUE ARCHEREAU 75019 PARIS, représenté par son syndic en exercice, le Cabinet GERARD SAFAR, Société par Actions Simplifiée, au capital de 615 400 €, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 318 174 315, dont le siège social est situé 49 avenue de la Grande Armée 75116 PARIS,, prise en la personne de son représentant légal domicilié audit siège

Dûment habilité à poursuivre la vente par décision d'Assemblée Générale en date du 16 mars 2016.

Ayant pour Avocat

Maître Philippe BENSUSSAN
SELARL DOLLA-VIAL & ASSOCIES

Avocat au Barreau de Paris

91 rue de Miromesnil

75008 PARIS

Tel. 01.40.20.10.10

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

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU

♦ **D'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance du 19^{ème}
Arrondissement de PARIS en date du 11 mars 2016, signifié le 4 août
2016, actuellement définitif :**

- Principal (charges arrêtées au 5 janvier 2016)..... 9 301.18 €
- Intérêts au taux légal sur la somme de 5 438.17 €, du
02.11.2015 au 31.01.2017 154.08 €
- Intérêts sur le solde, soit 3 863.01 € du 11.03.2016 au
31.01.2017 95.70 €
- Intérêts postérieurs..... MEMOIRE
- Frais art 10-1 loi du 10.07.1965 192.00 €
- Dommages et Intérêts 300.00 €
- Article 700 500.00 €
- Dépens de première instance :
 Assignation 174.27 €
 Signification 85.91 €
 Total dépens de première instance..... 260.18 €

SOIT UN TOTAL SAUF MEMOIRE DE 10 803.14 €

(DIX MILLE HUIT CENT TROIS EUROS ET QUATORZE CENTIMES)

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, suivant acte de la SCP
BENHAMOUR-SADONE, Huissier de Justice à PARIS, en date 15 juin 2017, a
fait délivrer commandement valant saisie immobilière

à :

Monsieur Chi Kwan CHAN, de nationalité française, né le 9 février 1957 à
PHNON PENH (CAMBODGE), domicilié 64 rue Archereau –
Bâtiment/Escalier J – Etage 12 – 75019 PARIS (lot 1396)

D'avoir à payer au requérant à l'acte, dans le délai de huit jours, entre les mains de
l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat
constitué sus dénommé et domicilié.

- la somme de 10 803.14 € (DIX MILLE HUIT CENT TROIS EUROS ET
QUATORZE CENTIMES) en principal et intérêts, arrêtés au 11 mars 2016
ladite somme due en vertu de la décision susvisée au titre de charges de
copropriété impayées.

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.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du 11^{ème} 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 3^{ème} Bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS le 28 juin 2017 vol 2017 S n° 41.

Suivant acte extra judiciaire en date du 16 août 2017, une assignation aux débiteurs et créanciers inscrits a été délivrée à comparaître par-devant le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de PARIS, 4 Boulevard du Palais 75001 PARIS, pour l'audience d'orientation du **2 Novembre 2017 à 9 h 30.**

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus énoncé.

LOT 1396

UN APPARTEMENT dans le Bâtiment « J », escalier unique, au 12^{ème} Etage, sur le palier, première porte à droite par l'escalier et porte face à fauche par les ascenseurs, comprenant : entrée, deux rangements, WC, salle de bains, dégagement, deux chambres, cuisine, séjour, balcon, loggia **et les 739/500.000èmes des parties communes générales de l'immeuble et les 1350/100.000èmes des parties spéciales du Bâtiment « J ».**

LOT 2226

UNE CAVE dans le Bâtiment « L », au premier sous-sol, portant le numéro 331, **et les 8/500.000èmes des parties communes générales de l'immeuble et les 22/100.000èmes des parties spéciales du Bâtiment « L ».**

LOT 2078

UN EMPLACEMENT DE VOITURE DOUBLE, dans le Bâtiment « L », au premier sous-sol, portant le numéro 547 **et les 49/500.000èmes des parties communes générales de l'immeuble et les 136/100.000èmes des parties spéciales du Bâtiment « L ».**

Dépendant d'un immeuble sis 131 rue de Flandre, 79 à 89 rue de l'Ourcq et 54 à 78 Rue Archereau – 75019 PARIS

Cadastré Section AL n° 1 pour une contenance de 1 ha 67 a 31 ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ledit ensemble régi par un Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété établi par Maître LE BRETON, Notaire à PARIS en date du 30 novembre 1973, publié le 29 janvier 1974 vol 1573 n° 1

Modifié :

- 21.07.1976 vol 2758 n° 9
- 06.11.1979 vol 4339 n° 8
- 09.05.1980 vol 4653 n° 5 et 7
- 06.02.1981 vol 5020 n° 10
- 27.11.1981 vol 5402 n° 4
- 07.06.1985 vol 7152 n° 12
- 25.03.2004 vol 2004 P 2262
- 19.12.2016 vol 2016 P 7565

Ainsi au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et circonstances, droits de propriété, de mitoyenneté et autres pouvant y être 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 des rôles ci-dessous littéralement rapporté :

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de Monsieur CHAN

Monsieur Chi Kwan CHAN, de nationalité française, né le 9 février 1957 à PHNON PENH (CAMBODGE), domicilié 64 rue Archereau – Bâtiment/Escalier J – Etage 12 – 75019 PARIS (lot 1396)

A acquis les biens dont s'agit par pacte de Maître LAPASSE, Notaire à PARIS en date du 20 Décembre 1999, publié au 11^e Bureau du Service de la Publicité Foncière de Paris le 18 février 2000 vol 2000 P n° 1330.

Du chef du précédent propriétaire

Les biens et droits immobiliers dont s'agit appartaient à :

La Sté dénommée **UNION DE GESTION IMMOBILIERE DE PARTICIPATIONS, en abrégé UGIPAR**, SA au capital de 840 463 600 Francs, dont le siège est à PARIS (1^{er} arrondissement), 9 place Vendôme, RCS PARIS 311 961 171.

Selon acte de Maître LAPASSE, Notaire à PARIS en date du 7 Février 1995 publié au 11^{ème} Bureau de la Conservation des Hypothèques de PARIS le 23 mai 1995 vol 1995 P n° 3294.

CONDITIONS DE VENTE

CHAPITRE 1^{er} **DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1^{er} – 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

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.

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.

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

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

ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

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

ARTICLE 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 de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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 à l'article R 322-10-6° du Code des Procédures Civiles d'Exécution, 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.

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

ARTICLE 10 – SURENCHERE

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

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

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.

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.

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 forcée ou de la vente amiable autorisée par le Juge de l'Exécution seront consignés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie expressément désigné en qualité de séquestre, 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 consignée 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 fixée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, 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 du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, 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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA 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.

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 1289 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

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

Il en fournira justificatif au greffe 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 poursuites, 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 bureau des hypothèques 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^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

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.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, 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, 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

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 1^{ER} RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1^{er} rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

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

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

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

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

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 n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

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

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

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les

conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} 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 : 30 000 € (Trente mille euros)

Fait à PARIS
Le 14 août 2017

SAISIE IMMOBILIERE

AFFAIRE :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE « ILE
DE FLANDRE » 75019 PARIS**

C/

Monsieur CHAN Chi Kwan

DIRE

L'an deux mil dix sept et le

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS et par devant nous
Secrétaire-Greffier ;

A comparu **Me Philippe BENSUSSAN**, avocat associé de la SELARL
DOLLA-VIAL & Associés, Avocat du Syndicat des Copropriétaires
poursuivant, la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le Cahier des Conditions de la Vente qui précède, il donne
ci-après copie de différents certificats d'urbanisme qu'il a reçus des autorités
administratives compétentes.

Et, **Maître BENSUSSAN**, Avocat, a signé avec nous Secrétaire-Greffier, sous
toutes réserves.

SAISIE IMMOBILIERE

AFFAIRE :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE « ILE
DE FLANDRE » 75019 PARIS**

C/

Monsieur CHAN Chi Kwan

DIRE

L'an deux mil dix sept et le

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS et par devant nous
Secrétaire-Greffier ;

A comparu **Me Philippe BENSUSSAN**, avocat associé de la SELARL
DOLLA-VIAL & Associés, Avocat du Syndicat des Copropriétaires
poursuivant, la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le Cahier des Clauses et des Conditions de la Vente qui
précède, il donne ci-après copie du Procès-Verbal d'Assemblée Générale ayant
voté la saisie immobilière.

Et, **Maître BENSUSSAN**, Avocat, a signé avec nous Secrétaire-Greffier, sous
toutes réserves.

SAISIE IMMOBILIERE

AFFAIRE :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE « ILE
DE FLANDRE » 75019 PARIS**

C/

Monsieur CHAN Chi Kwan

DIRE

L'an deux mil dix sept et le

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS et par devant nous
Secrétaire-Greffier ;

A comparu **Me Philippe BENSUSSAN**, avocat associé de la SELARL
DOLLA-VIAL & Associés, Avocat du Syndicat des Copropriétaires
poursuivant, la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le Cahier des Conditions de la Vente qui précède, il donne
ci-après copie du Procès-Verbal Descriptif établi par la SCP BENHAMOUR-
SADONE

Et, **Maître BENSUSSAN**, Avocat, a signé avec nous Secrétaire-Greffier, sous
toutes réserves.

SAISIE IMMOBILIERE

AFFAIRE :

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE « ILE
DE FLANDRE » 75019 PARIS**

C/

Monsieur CHAN Chi Kwan

AUDIENCE D'ORIENTATION DU 2.11.2017 – 9 H 30

DIRE

L'an deux mil dix sept et le

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS et par devant nous
Secrétaire-Greffier ;

A comparu **Me Philippe BENSUSSAN**, avocat associé de la SELARL
DOLLA-VIAL & Associés, Avocat du Syndicat des Copropriétaires
poursuivant, la présente vente ;

LEQUEL A DIT :

Que pour compléter le Cahier des Conditions de la Vente qui précède, il donne
ci-après copie du questionnaire du syndic.

Et, **Maître BENSUSSAN**, Avocat, a signé avec nous Secrétaire-Greffier, sous
toutes réserves.