

**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE**

**SUR LICITATION**

---

**POUR :**

**Monsieur**

**Maître Frédérique LEPOUTRE,  
au Avocat de la SCP BLST  
Avocat Barreau des Hauts-de-Seine**

**EN PRESENCE DE :**

**Ayant pour Avocat :  
Maître Claire ANGUILLAUME  
Avocat au Barreau des Hauts-de-Seine**

**Adresse :  
Villa d'Orléans  
63 avenue de la République  
92120 MONTRouGE**

**Dépôt au Greffe  
Vendredi 8 mars 2024**

**Audience d'adjudication  
Jeudi 25 avril 2024 à 14h30**

**MISE A PRIX :**

**900.000 € (NEUF CENT MILLE EUROS)**

## CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé, à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE, siégeant à l'extension du Palais de Justice de cette ville, 2 à 6 avenue Pablo Neruda, au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeuble suivant en **UN SEUL LOT** :

### **SUR LICITATION**

→ Description telle qu'elle ressort du titre de propriété :

Dans un ensemble immobilier sis à MONTRouGE (Hauts-de-Seine) 63 avenue de la République, dénommé « Villa d'Orléans », cadastré section H n° 82, pour une contenance de 25a 56ca :

- **LOT N° 35** : Un appartement situé au 6<sup>ème</sup> étage du corps du bâtiment A2, à gauche, comprenant : entrée, séjour double, cuisine, dégagement, trois chambres dont une avec rangement, salle de bains et water-closets, salle de bains, water-closets avec lave-mains, placards, terrasse, d'une superficie selon titre de 115,36 m<sup>2</sup>. Et les 290/10.020èmes des parties communes générales.

- **LOT N° 84** : Au 2<sup>ème</sup> sous-sol, sous le corps du bâtiment A2, une cave.

Et les 2/10.020èmes des parties communes générales.

- **LOT N° 148** : Au 2<sup>ème</sup> sous-sol inférieur, un parking.

Et les 8/10.020èmes des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, suivant acte reçu par Maître LEJEUNE, notaire à Paris, le 21 mai 1990, dont une expédition a été publiée les 13 juin et 13 septembre 1990, volume 1990 P n° 5960.

Lequel état descriptif de division et règlement de copropriété a fait l'objet de modificatifs :

- Selon acte reçu par Maître FERRAN, notaire à Boulogne-Billancourt, le 26 janvier 2012, publié le 22 février 2012, volume 2012 P n° 2600,

- Selon acte reçu par Maître NICOLAI, notaire à Montrouge, le 27 janvier 2012, publié le 22 février 2012, volume 2012 P n° 2604,
- Selon acte reçu par Maître GOURRET, notaire à Paris, le 19 avril 2012, publié le 18 juin 2012, volume 2012 P n° 6333,
- Selon acte reçu par Maître NICOLAI, notaire à Montrouge, le 27 janvier 2012, publié le 22 février 2012, volume 2012 P n° 2604,
- Selon acte reçu par Maître GOURRET, notaire à Paris, le 19 juillet 2016, publié le 5 septembre 2016, volume 2016P n° 8615.

### **AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

Ayant pour Avocat constitué sur la présente poursuite de vente aux enchères publiques et ses suites, Maître Frédérique LEPOUTRE, Avocat de la SCP BLST, Avocat au Barreau des Hauts de Seine, demeurant 121 avenue Paul Doumer, 92500 RUEIL-MALMAISON, Tél. : 01.55.47.10.50. - NAN 709.

### **EN PRESENCE DE :**

#### **En vertu :**

- d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Nanterre, Pôle Famille, 3<sup>ème</sup> section, le 17 novembre 2020, confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel de Versailles, 2<sup>ème</sup> chambre, 1<sup>ère</sup> section, en date du 16 juin 2022, signifié le 7 septembre 2022, n'ayant fait l'objet d'aucun pourvoi, ainsi que le certificat délivré par la Cour de Cassation le 24 janvier 2023.
- 

### **DESIGNATION**

→ Description telle qu'elle ressort du titre de propriété :

Dans un ensemble immobilier sis à MONTROUGE (Hauts-de-Seine) 63 avenue de la République, dénommé « Villa d'Orléans », cadastré section H n° 82, pour une contenance de 25a 56ca :

- **LOT N° 35** : Un appartement situé au 6<sup>ème</sup> étage du corps du bâtiment A2, à gauche, comprenant : entrée, séjour double, cuisine, dégagement, trois chambres dont une avec rangement, salle de bains et water-closets, salle de bains, water-closets avec lave-mains, placards, terrasse, d'une superficie selon titre de 115,36 m<sup>2</sup>. Et les 290/10.020èmes des parties communes générales.

- **LOT N° 84** : Au 2<sup>ème</sup> sous-sol, sous le corps du bâtiment A2, une cave.

Et les 2/10.020èmes des parties communes générales.

- **LOT N° 148** : Au 2<sup>ème</sup> sous-sol inférieur, un parking.

Et les 8/10.020èmes des parties communes générales.

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division, suivant acte reçu par Maître LEJEUNE, notaire à Paris, le 21 mai 1990, dont une expédition a été publiée les 13 juin et 13 septembre 1990, volume 1990 P n° 5960.

Lequel état descriptif de division et règlement de copropriété a fait l'objet de modificatifs :

- Selon acte reçu par Maître FERRAN, notaire à Boulogne-Billancourt, le 26 janvier 2012, publié le 22 février 2012, volume 2012 P n° 2600,
- Selon acte reçu par Maître NICOLAI, notaire à Montrouge, le 27 janvier 2012, publié le 22 février 2012, volume 2012 P n° 2604,
- Selon acte reçu par Maître GOURRET, notaire à Paris, le 19 avril 2012, publié le 18 juin 2012, volume 2012 P n° 6333,
- Selon acte reçu par Maître NICOLAI, notaire à Montrouge, le 27 janvier 2012, publié le 22 février 2012, volume 2012 P n° 2604,
- Selon acte reçu par Maître GOURRET, notaire à Paris, le 19 juillet 2016, publié le 5 septembre 2016, volume 2016P n° 8615.

→ Il ressort du procès-verbal de description dressé par Maître Arnaud FOURREAU, commissaire de justice associé, en date du 28 juin 2023 que :

- Les biens immobiliers sont actuellement occupés par Madame Dominique BOISSENIN,
- L'appartement est composé de :
  - . entrée,
  - . cuisine,
  - . séjour,
  - . deux chambres,
  - . dégagement,

- . rangement,
  - . placard,
  - . salle de bain,
  - . salle d'eau,
  - . deux W.-C.
  - . terrasse.
- La superficie Loi Carrez (hors terrasse) de l'appartement est de 116,60 m<sup>2</sup>, et la superficie de la terrasse est de 120 m<sup>2</sup>.
  - La superficie du parking est de 12,60 m<sup>2</sup> et celle de la cave est de 6,50 m<sup>2</sup>.

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

Ledit bien est inscrit à la matrice cadastrale de la commune de MONTROUGE, ainsi que le constate la matrice cadastrale ci-après reportée :

Commune : MONTROUGE

Section : H n° 82

Contenance cadastrale : 25a 56ca

N° de lots :

35 : et les 290/10.020èmes des parties communes générales

84 : et les 2/10.020èmes des parties communes générales

148 : et les 148/10.020èmes des parties communes générales

Adresse :

63 avenue de la République

#### CLAUSES SPECIALES

Les immeubles vendus dépendant d'ensembles en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, le (ou les) adjudicataire(s) est (seront) tenu(s) de notifier aux syndics dès que la sentence d'adjudication sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception (article 63 du décret), la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire,

même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des conditions de vente.

Indépendamment de la notification ci-dessus, l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994) devra être notifié au syndic de copropriété sous la responsabilité de l'avocat poursuivant.

Cette notification devra intervenir dès la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat ayant poursuivi la vente.

### **Syndic**

Le syndic de l'immeuble est :

Cabinet CIME  
26 rue Marceau  
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX  
Téléphone : 01 41 09 98 00

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

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

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Acte d'acquisition reçu par Maître JOURDAN-THOMAS, notaire à Paris, le 10 juillet 2000, publié le 7 août 2000 volume 2000 P n° 7819, l'acquéreur faisant de son affaire personnelle des recherches de propriété antérieures et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il aviserait, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel n'aura en aucun cas à être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Annexées au présent cahier des charges :

- Jugement du Tribunal Judiciaire de Nanterre du 17 novembre 2020

- Arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 16 juin 2022
- Certificat de non-pourvoi
- Extraits du titre de propriété
- Matrice cadastrale
- Procès-verbal de description du 28 juin 2023 contenant attestation de superficie et dossier des diagnostics immobiliers

V ENCH

## **CHAPITRE I<sup>er</sup> – DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1<sup>er</sup> – Cadre juridique**

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du code de procédure civile et de celles du code des procédures civiles d'exécution.

### **Article 2 – 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 les parties 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 3 – Baux et locations**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.



Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

#### **Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés**

Les droits de prémption, de substitution et assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, 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 5 – 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 6 – 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

## **CHAPITRE II – ENCHERES**

### **Article 7 – Réception des enchères**

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 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 8 – Garantie À fournir par l'acquéreur**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 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 restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

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

## **Article 9 – Surenchère**

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

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 10 – Réitération des enchères**

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

Si le prix de la nouvelle vente 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 1<sup>ère</sup> audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1<sup>ère</sup> vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1<sup>ère</sup> 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 vendeurs.

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

## **CHAPITRE III – VENTE**

### **Article 11 – Transmission de propriété**

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

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

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

### **Article 12 – Séquestre**

Les fonds à provenir de la vente seront consignés entre les mains de Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats des Hauts-de-Seine, désigné en qualité de séquestre.

### **Article 13 – Versement du prix de vente**

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.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

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.

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.

#### **Article 14 – Paiement des frais de poursuites**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, 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 15 – 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 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 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, 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 16 – Obligation solidaire des coacquéreurs**

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

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

#### **Article 17 – Obtention du titre de vente**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

#### **Article 18 – Publication**

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

### **Article 19 – Entrée en jouissance**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- 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 aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

### **Article 20 – Contributions et charges**

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

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.

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 21 – Titres de propriété**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

### **Article 22 – Purge des inscriptions**

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

### **Article 23 – Attribution de juridiction**

Le juge délégué pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal judiciaire devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

## **CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES**

### **Article 24 – Immeuble en copropriété**

L'avocat du poursuivant devra être notifié 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 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 25 - Clause d'attribution**

Dans les cas où les feux s'éteindraient sur une enchère portée pour le compte d'un colicitant et si celui-ci ne déclare pas refuser le bénéfice de la présente clause, il ne sera pas déclaré adjudicataire de l'immeuble mais le fait d'avoir porté la dernière enchère vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble et de la part des autres colicitants de le lui attribuer dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixée pour l'entrée en jouissance.

L'attribution ne vaudra toutefois que sous réserve du droit de surenchérir, expressément réservé tant aux colicitants qu'aux tiers.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans l'indivision et sous réserve des droits des créanciers.

### **Article 26 - Mise à prix**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur les mises à prix fixées par le Tribunal, savoir :

900.000,00 € (neuf cent mille euros).

Ainsi fait et dressé par l'Avocat poursuivant Maître Frédérique LEPOUTRE, Avocat de la SCP BLST, demeurant 3-5-7 avenue Paul Doumer, 92500 Rueil-Malmaison - Tél. 01.55.47.10.50 - NAN 709.

Rueil-Malmaison,  
Le 8 mars 2024