

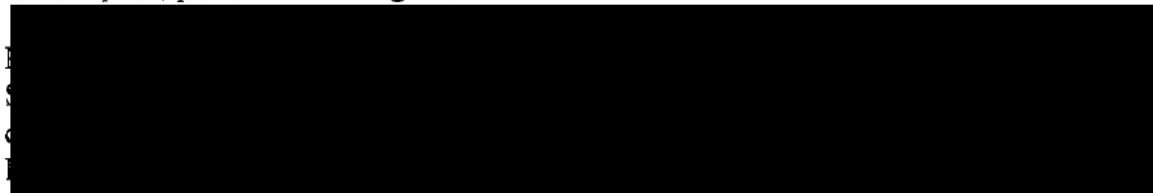
**LICITATION**  
**CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles, en l'audience Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de PONTOISE, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur, il sera procédé, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, à la vente par suite de licitation, en un seul lot, d'une officine de PHARMACIE dont la désignation suit :

**DESIGNATION**

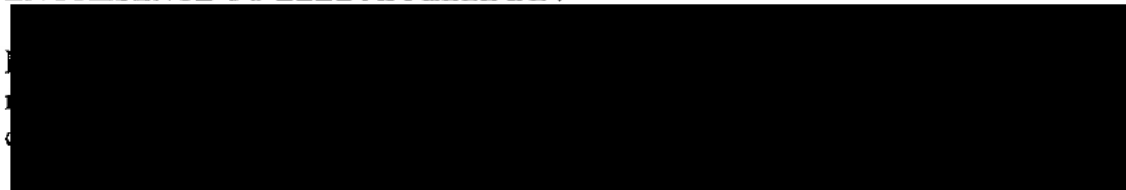
Une Officine de pharmacie, sise et exploitée à MARGENCY (Val d'Oise) 13 rue Auguste Renoir, connue sous l'enseigne de PHARMACIE SERVENTI, ouverte au public en vertu d'une licence d'exploitation délivrée par la Préfecture de PONTOISE, le 6 mai 1974, sous le numéro A 301 049 839.

Aux requête, poursuites et diligences de :



Pour qui domicile est élu à ENGHEN-LES-BAINS (95880), 1 rue de Malleville, au Cabinet de Maître Thierry ALLAIN Avocat au Barreau du Val d'Oise, lequel est constitué à l'effet d'occuper sur les présentes et leurs suites.

EN PRESENCE OU ELLE APPELEE DE :



**ENONCIATIONS PRELIMINAIRES ET DU JUGEMENT ORDONNANT  
LA VENTE**

Divorce des ex-époux CRESSIOT-SERVENTI prononcé par jugement du TGI de PONTOISE en date du 29 janvier 1993, confirmé par un arrêt de la Cour d'Appel de VERSAILLES en date du 06 octobre 1994.

Agissant suivant décision du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PONTOISE en date du 14 mars 2001.

*"Les parties dûment appelées, à la vente par licitation de l'officine de pharmacie exploitée à MARGENCY et du stock qui en dépend par les soins de Maître SANSOT, notaire à MONTMORENCY, sur le cahier des charges qu'il établira et sur la mise à prix de 1.948.477 francs et de 404.576 francs, soit 2.353.053 francs."*

*"Dit que le cahier des charges devra expressément préciser que les enchérisseurs éventuel devront justifier préalablement à la vente des diplômes requis et des autorisations légales nécessaires,"*

*"Dit qu'à défaut d'enchérisseur, la mise a prix sera baissée du quart, du tiers, puis de la moitié et qu'à défaut d'enchérisseur après baisse de prix de moitié, le tribunal sera de nouveau saisi."*

Ce jugement est devenu définitif ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré le 8 juin 2001 par Monsieur le Greffier en chef de la Cour d'Appel de Versailles.

Selon jugement du 17 janvier 2013 il a été décidé :

« PAR CES MOTIFS : »

*Le juge aux affaires familiales statuant publiquement par jugement contradictoire et en premier ressort*

*Se déclare compétent pour connaître de la présente demande*

*Vu le jugement du Tribunal de Grande Instance de Pontoise du 14 mars 2001*

*Vu les jugements d'adjudication des 8mars 2012 et 28 juin 2012*

*Fixe la mise à prix des lots 102 et 145 dépendant de l'immeuble sis à MARGENCY, 13 rue Renoir cadastré A n°120 pour 3ha 1 Sa et 77 ca, dont la vente par licitation a été précédemment ordonnée, à la somme de 25000 euros pour le lot 102 et à 2500 euros pour le lot 145.*

*Dit qu'à défaut d'enchérisseur, la mise à prix fera l'objet d'une baisse du quart, du tiers puis de la moitié.*

*Dit que concernant la vente par licitation de l'officine de pharmacie exploitée à MARGENCY et de son stock à réaliser par les soins de Me SANSOT, notaire, la mise à prix de 35.8720,62 euros pourra à défaut d'enchérisseur être baissée du quart, du tiers, de la moitié puis de 10ème en 10ème*

*Dit qu'en cas d'empêchement de l'officier ministériel il sera pourvu à son remplacement par ordonnance sur requête.*

*Dit n'y avoir lieu à désignation d'un huissier aux fins de procès verbal de description des lieux.*

*Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.*

*Déboute Jean-Claude CRESSIOT de sa demande au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.*

*Ordonne l'emploi des dépens en frais privilégiés de partage. (...)*

Ce jugement est définitif, ainsi qu'il résulte d'un certificat de non appel délivré le 18 avril 2013 par le greffier en chef de la Cour d'appel de Versailles

Selon courriel en date du 26 octobre 2021, l'étude SANSOT, notaire à Montmorency (95), a fait savoir aux parties ne pouvoir institutionnellement procéder à la vente d'une officine de pharmacie par voie de licitation.

Selon ordonnance rendue le 5 septembre 2022, le Juge aux affaires familiales près le T.J de Pontoise a décidé :

PAR CES MOTIFS

*Statuant non publiquement et en premier ressort ;*

*ORDONNONS la rectification du jugement rendu le 14 mars 2001 par le juge aux affaires familiales statuant en matière de liquidation du tribunal judiciaire de Pontoise;*

*DISONS qu'il sera procédé à la vente par licitation de l'officine de pharmacies exploitée à Margency (95) et de son stock, au vu du cahier des charges dressé par Maître Marina DE OLIVEIRA-LACHAUD, notaire à Montmorency (95) et sur les poursuites de [REDACTED] et en présence de [REDACTED] ou celle-ci dûment appelée, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Pontoise, et ce après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi par le ministère de Maître Thierry ALLAIN, avocat au Barreau du Val d'Oise ;*

*ORDONNONS la mention de la rectification sur la minute du jugement rectifié dont il ne pourra être délivrée de copie certifiée conforme revêtue de la formule exécutoire ou copie certifiée conforme qui ne soit suivie du présent jugement rectificatif.*

Il sera procédé à l'audience du Juge de l'Exécution dudit Tribunal au Palais de Justice, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, à la vente par suite de licitation, en un seul lot, de l'officine de Pharmacie dont la désignation suit :

### **DESIGNATION DE L'OFFICINE MISE EN VENTE**

Une Officine de pharmacie, exploitée à MARGENCY (Val d'Oise) 13 rue Auguste Renoir, connue sous l'enseigne de PHARMACIE SERVENTI, ouverte au public en vertu d'une licence d'exploitation délivrée par la Préfecture de PONTOISE, le 6 mai 1974, sous le numéro A 301 049 839.

Pour l'exploitation de laquelle, M. [REDACTED] est immatriculée au Conseil national de l'Ordre des pharmaciens, sous le numéro 00040898

Cette officine comprend :

Les éléments incorporels suivants, savoir :

L'enseigne, le nom commercial, la clientèle et l'achalandage y attachés ;

La licence d'exploitation sus-énoncée.

Le droit pour le temps qui en reste à courir, au bail des lieux servant à son exploitation et ci-après énoncé

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

[REDACTED]

Le fond présentement vendu appartient aux [REDACTED] pour l'avoir créé en vertu d'une licence de création délivrée par le préfet du Val d'Oise aux termes d'un arrêté en date du 24 octobre 1973 à CERGY-PONTOISE, numéro ancien 95-52, et sous le n° actuel 95/001025,

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

ci-après l'extrait inscription au SIRET sous le numéro 301 049 839 00014

Il est ici rapporté les énonciations suivantes concernant le bail, à savoir :

### **Désignation des locaux**

Un local en rez-de-chaussée de 66.65m<sup>2</sup> loué vide et aménageable à convenance du locataire comprenant une boutique d'une surface de 29.68m<sup>2</sup> et réserve de 36.97m<sup>2</sup>.

Observation étant ici faite que ces locaux dépendent de l'immeuble sis à MARGENCY (Val d'Oise) 11 rue Auguste Renoir cadastré section A numéro 120, lieu dit "Le Village" pour 3 hectares 18 ares 77 centiares,

**Enonciation du bail** : (ainsi qu'il en résulte des énonciations du bail commercial littéralement reproduit ci-après)

Les locaux dans lesquels ce fonds est exploité, ont fait l'objet d'un contrat de bail suivant acte sous signatures privées en date du 13 mars 2014 consenti à [REDACTED]

Destination des locaux :

Aux termes du bail ci-après annexé, il a été stipulé que les locaux devaient être exclusivement consacrés, à « *l'exercice de la pharmacie et/ou toutes activités ou complémentaires, notamment sans que cette liste soit exhaustive, activité de vente de matériel médical, orthopédique, optique, parapharmacie* »

### **Renouvellement du bail :**

Ledit loyer a été stipulé révisable à l'expiration de chaque période triennale la demande de l'une ou l'autre des parties dans les conditions prescrites par les lois et décrets concernant les loyers des locaux à usage commercial.

Le dépôt de garantie a été fixé à la somme de zéro euro.

### **Cession - sous location**

Les clauses concernant la cession et la sous-location convenues dans le bail sont littéralement rapportées :

*« Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucune prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous -louer en tout ou partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, excepté dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore si le locataire est une société, à toute société apparentée étant ainsi précisé que constituer une société apparentée, toute société qui est contrôlée à 50% au moins , directement ou indirectement par la société bénéficiaire du présente bail.*

*En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le bailleur sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui. »*

L'adjudicataire sera tenu d'entretenir le bail sus-énoncé jusqu'à son expiration, à charge pour lui d'en payer exactement tous les loyers et charges accessoires et d'en exécuter toutes les conditions de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, le tout à compter du jour ci-dessus fixé pour son entrée en jouissance.

Il ne pourra, en aucun cas, réclamer du vendeur l'exécution de travaux quelconques dans les lieux loués et il sera tenu de les rendre, à la fin du bail dans l'état où le vendeur est lui-même tenu à le faire, conformément aux charges et conditions du bail sus énoncé.

Il ne sera fait lors de l'adjudication aucune compte entre vendeur et acquéreur pour le loyer du mois en cours.

- Propriétaire du local donné à bail :

Il est précisé que le propriétaire des locaux ainsi donnés à bail commercial est la SCI CLOMATIN, SCI au capital de 100 € ayant son siège social au 42 bis rue de GAILLON 95220 HERBALY identifiée sous le n° Siret 483120 952 00013 et immatriculée au RCS de la ville de PONTOISE.

- Loyers et charges

Actuellement le loyer annuel a été porté à 8.400,00€ soit 700,00 € H.T par mois, et le dépôt de garantie à 0 € ; les charges mensuelles réglables en sus étant approximativement de l'ordre 142 € H.T

- Quittance de Loyers

Ci-après reproduites, les différentes quittances délivrées par la SCI CLOMATIN en sa qualité de bailleuse pour les mois de JUILLET à DECEMBRE 2023 à savoir :