

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE
EN MATIERE DE LICITATION

PROCEDURE

Les Biens et droits présentement licités appartiennent en indivision à Monsieur ***** et Monsieur ***** en raison de la succession de leurs parents.

La présente procédure de licitation porte sur la vente d'un bien immobilier d'une superficie habitable de 59,70 m² constitutif des lots de copropriété n° 5, 17 et 23 situé au 1^{er} étage d'un immeuble ancien datant de la fin du 19^{ème} siècle sis 1bis passage des Marais à Paris 10^{ème} et appartenant en indivision à Monsieur ***** et Monsieur ***** . Il comprend une entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau, un water-closet ainsi qu'une cave.

La présente procédure de licitation est poursuivie

A la requête de

Monsieur *****

Né le *****

De nationalité française

Célibataire

Non-lié par un pacte civil de solidarité

Résident au sens de la réglementation fiscale

10, rue de l'Assomption

75016 PARIS

Ayant pour avocat constitué et postulant :

SELAS AGN Avocats Paris

142, Boulevard Hausmann

75008 Paris

Toque : K0107

Tel : 01.40.59.90.18

*****.vandeweege@agn-avocats.fr

En présence de :

La Direction Nationale d'Interventions Domaniales
3, avenue du Chemin de Presles
" Les Ellipes "
94417 SAINT MAURICE CEDEX

Monsieur ***** Georges *****
Né le 18 octobre 1968 à Paris (75010)
De nationalité française
Célibataire
Non-lié par un pacte civil de solidarité
Résident au sens de la réglementation fiscale
1 bis, passage des Marais
75010 PARIS

En exécution

D'un jugement rendu par la 2ème Chambre civile du Tribunal Judiciaire de
PARIS le 28 août 2023 devenu définitif au vu des certificats de non-appel
en date du 27 octobre 2023 et dont le dispositif est ainsi conçu :

PAR CES MOTIFS

Le tribunal statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

Déclare [REDACTED] [REDACTED] héritier acceptant de [REDACTED] [REDACTED] épouse [REDACTED] et de Joseph [REDACTED].

Constate la fin de la curatelle de la succession vacante de Joseph [REDACTED] confiée à la Direction Nationale des Interventions Domaniales,

Ordonne l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage judiciaire des intérêts patrimoniaux des époux [REDACTED] [REDACTED] et de Joseph [REDACTED], de la succession de [REDACTED] [REDACTED] et de celle de Joseph [REDACTED].

Dit qu'il sera procédé à un partage unique,

Désigne pour y procéder Me Armand TCHEKLIAN, notaire à Paris, domicilié 42 avenue Montaigne, 75008 Paris.

WENCH

Fixe, au bénéfice de la masse indivise une créance d'indemnité d'occupation due par [REDACTED] [REDACTED] de 1.700 euros mensuelle, du 17 février 2017 jusqu'à la vente du bien immobilier indivis situé Ibis passage des Marais à Paris 10ème ou jusqu'au partage.

Rappelle que les parties devront remettre au notaire commis toutes les pièces utiles à l'accomplissement de sa mission, notamment quant aux comptes d'administration de chacun des indivisaires,

Rappelle que le notaire commis devra dresser un projet d'état liquidatif dans le délai d'un an à compter de sa désignation,

Dit qu'à défaut pour les parties de signer cet état liquidatif, le notaire devra transmettre au greffe de la 2ème chambre du tribunal judiciaire de Paris un procès-verbal de dires et son projet d'état liquidatif.

Commet tout juge de la 2ème chambre du tribunal judiciaire de Paris pour surveiller ces opérations,

Rappelle que les parties peuvent à tout moment abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable en application de l'article 842 du code civil,

Fixe la provision à valoir sur les émoluments, frais et débours du notaire commis à la somme de 3.000 euros qui lui sera versée par [REDACTED] [REDACTED] à titre d'avance dont il sera tenu compte lors du partage, au plus tard le 30 octobre 2023,

Préalablement aux opérations de partage et pour y parvenir.

Ordonne, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties, ou celles-ci dûment appelées, la licitation, à l'audience des criées du tribunal judiciaire de Paris des lots de copropriété n° 5, 17 et 23 (un appartement et une cave) dépendant de l'immeuble situé Ibis passage des Marais à Paris 10ème, cadastré section BD n°43,

Fixe la mise à prix de ce bien, sans faculté de baisse en cas d'enchères désertes, à la somme de 500.000 euros,

Dit qu'il incombera à la partie la plus diligente :

- de constituer avocat dans le ressort du tribunal chargé de la vente et de déposer le cahier des conditions de vente utile au greffe du tribunal,
- de communiquer ce cahier aux autres indivisaires dès son dépôt au greffe du tribunal,

Dit qu'il sera procédé par la partie la plus diligente aux formalités de publicité prévues aux articles R 322. 31 à R 322 -36 du code des procédures civiles d'exécution,

Autorise la partie la plus diligente à faire visiter par le commissaire de justice de son choix territorialement compétent les biens à vendre aux fins de rédaction d'un procès-verbal descriptif comprenant les informations prévues à l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution et de réalisation des diagnostics obligatoires,

Autorise la partie la plus diligente à faire procéder par le commissaire de justice territorialement compétent de son choix à la visite des biens à vendre dans les jours précédant la vente,

Dit qu'à chaque fois, l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins à condition d'avertir de sa venue les occupants des lieux au moins 7 jours à l'avance,

Renvoie l'affaire à l'audience du juge commis du **27 novembre 2023 à 13h45** pour transmission par le notaire commis d'une attestation de versement ou de non versement de provision.

Ordonne l'emploi des dépens en frais de partage et dit qu'ils seront supportés par les copartageants à proportion de leurs parts dans l'indivision,

Condamne [REDACTED] à payer la somme de 800 euros à la Direction Nationale des Interventions Domaniales sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne [REDACTED] à payer la somme de 800 euros à [REDACTED] sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette toutes les autres demande,

Rappelle que la présente décision est assortie de l'exécution, provisoire.

Fait et jugé à Paris le 28 Août 2023

En conséquence, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, il sera procédé le 2 mai 2024 à 14h30 à la fin de l'audience des criées présidée par le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de PARIS à la vente aux enchères publiques, des lots de copropriété n° 5, 17 et 23 dépendant de l'immeuble situé 1bis passage des Marais à Paris 10ème, cadastré section BD n°43 (ci-après les « Biens »), sur la mise à prix de

500 000,00 €

(CINQ CENT MILLE EUROS)

Sans faculté de baisse en cas de défaut d'enchérisseur, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers suivants :

A - DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS A VENDRE

Il s'agit d'un bien immobilier indivis à usage d'habitation, composé des lots de copropriété n° 5, 17 et 23 (un appartement, une cave et un water-close^t) dans un immeuble cadastré section BD n°43 pour 3a 64ca, situé 1bis passage des Marais à Paris 10ème, voie étroite situé dans le quartier de la Porte Saint Martin, proche de la station de métro Jacques Bonsergent.

Désignation de 'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010). 1 bis Passage des Marais, comprenant :

Un corps de bâtiment élevé sur caves de trois étages carrés et grenier au dessus, avec une cour,

A ta suite, un autre corps de bâtiment élevé sur caves en partie, d'un rez-de-chaussée et de deux, étages canés avec chambres en mansardes et grenier au dessus.

En hache sur ce dernier bâtiment, petit corps de bâtiment élevé sur terre plein, de deux étages.

Cour.

Le tout figurant au cadastre de ladite commune sous les références ci-dessous :

Section	N 2	Lieud 1	Surface
BD	43	1 bis passage des Marais	CO ho 03 a 64 ca

Désignation des LOTS :

Lot numéro cinq (5) :

Un APPARTEMENT situé au premier étage dit porte gauche, comportant : entrée, cuisine, chambre, salle à manger, salle de bains, deux placards et water closet.

Et les soixante-seize /mille deuxièmes [76 /1002 èmes] de ta propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Au premier étage, donnant sur la cour B, un water closet accessible par le lot n°5 (appartement dit "porte gauche").

Et les un /mille deuxième [1 /1002 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17):

Une Cave située au sous-sol et portant le numéro A.

Et les deux /mille deuxièmes (2 /1002 èmesJ de ta propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que les BIENS ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Aux termes d'un acte authentique de vente du 1^{er} mars 1977, les lots n°5 et 17 sont désignés comme suit :

DESIGNATION

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés dépendant d'un immeuble sis A PARIS (dixième arrondissement) Passage des Marais numéro ibis, comprenant :

" Un corps de bâtiment élevé sur caves de trois étages carrés et grenier au dessus, avec une cour.

A la suite, un autre corps de bâtiment élevé sur caves en partie, d'un rez-de-chaussée et de deux étages carrés avec chambres en mansardes et grenier au dessus.

En hache sur ce dernier bâtiment, petit corps de bâtiment élevé sur terre plein, de deux étages.

Cour.

Le tout d'Une contenance superficielle d 'environ

~~un cent quatre-vingt quatre mètres carrés quarante centimètres~~

Cioo *eiw akank hdi de dafanfener* -

DÉSIGNATION DES BIENS ET DÉPITS IMMOBILIERS VENDUS

Au premier étage -
- LOG. NOME ROCCISG.

Ce lot comprend : un appartement dit porte • gauche, comportant entrée, cuisine, chambre, salle-à-manger, salle de bains, deux placards et water- cloué t.

Et les SOIXANTE SBLZSLMILDIEMES du, s01 et des parties communes générales.

Au sous-sol-

— LOM NÜMERO OIK sepr ; i

ce Lot comprend au sous-sol : la cave numéro 4.

Et les DEUX/MILLA ENES du, s01 et des parties communes générales.

Ainsi que lesdits biens et droits immobiliers existant, se poursuivent, s'étendent et comportent sans aucune exception ni réserve ut tels qu'ils sont plus amplement désignés dans un règlement de copropriété, établi sous signatures privées en date A PARIS du vingt deux septembre mil

neuf cent soixante neuf, déposé au
rang des minutes du Maître Claude
DADER, notaire associé au
le même jour, et dans un rectifié tiré
reçu par ledit Maître DTDIER, le dix
octobre mil neuf cent soixante neuf,
dont une expédition du tout a été
publiée au deuxième bureau des
hypothèques de la Seine, le treize
novembre mil neuf cent soixante neuf;
volume : 8564, numéro 5.

WENCH

Aux termes de l'acte authentique de vente du 14 octobre 1993, le lot n°23 est désigné comme suit :

II. Assemblée des copropriétaires

Aux termes de l'Assemblée Générale des copropriétaires dudit immeuble, en date du 25 mai 1993» il a été décidé la création d'un lot de copropriété, prélevé sur les parties communes, concernant les water-closets sur le palier du premier étage donnant sur la cour B, entraînant la création d'un (1) tantième supplémentaire en ce qui concerne les parties communes générales et de vendre le lot nouvellement créé à Monsieur et Madame [REDACTED].

Cette résolution a été adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant 1 000/1 000^e des parties communes de l'immeuble. /

CECI EXPOSE, les parties conviennent :

- Dans la première partie, de créer un lot constitué par le palier du deuxième étage,
- Dans la seconde partie, de réserver la vente dudit lot ainsi créé à Monsieur et Madame [REDACTED] sus-nommés.T

PREMIERE PARTIE

CREATION D'UN LOT NOUVEAU.
PRELEVE SUR LES PARTIES COMMUNES <

Afin d'individualiser les water-closets sur le palier du premier étage donnant sur la cour B, objet de la vente ci-après (seconde partie), il est créé un nouveau lot portant le numéro vingt-trois (23), ci-après décrit, prélevé sur les parties communes de l'immeuble.

Cette création emporte la création de un (1) tantième supplémentaire général.

La désignation du lot n° 23 est la suivante ;
LOT NUMERO VINGT-TROIS (21)
Au premier étage, dans la cour 9, un water-closet accessible par le lot n° 5 (appartement dit "porte gauche").
Et 1/1 001^e des parties communes générales de l'immeuble.

B - ETABLISSEMENT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sis à Paris 10^e, 1bis passage des Marais, cadastré section BD n°43 pour 3a 64 ca, a fait l'objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Didier et Maître Du Boys, Notaires à Paris, le 22 septembre 1969, publié au service de la publicité foncière de Paris 3^{ème}, le 13 novembre 1969, volume 8564, numéro 5.

L'état descriptif de division et de règlement de copropriété a été modifié :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Didier et Maître Du Boys, notaires à Paris, le 10 octobre 1969, publié au service de la publicité foncière de Paris 3^{ème}, le 13 novembre 1969, volume 8564, numéro 5 ;
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Lemogne, notaire à Paris, le 14 octobre 1993, publié au service de publicité foncière de Paris 3^{ème}, le 4 novembre 1993, volume 1993P, numéros 5653 et 5654 ;
- Aux termes d'un acte reçu par Maître le Nenon, notaire à Paris, le 22 octobre 2008, publié au service de la publicité foncière de Paris 3^{ème}, le 5 novembre 2008, volume 2008P, numéro 6175 ;
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Amdjad, notaire à Paris, le 26 février 2014, publié au service de publicité foncière de Paris 3^{ème}, le 19 mars 2014, volume 2014P, numéro 1264.

Par acte du 22 octobre 2008, Maître Robert le Nenon, notaire à Paris (75015), 17, rue Pechet, a reçu un acte authentique contenant

ADAPTATIOIT, conformément à l'article 49 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété reçu par Maîtres DU BOYS et DIDIER, notaires à Paris, les 22/09 et 10/10/1969, publié au 3^{ème} bureau des hypothèques de Paris, le 13/11/1969, volume 8564 n°5, modifié par acte reçu par Me LEMOGNE, notaire, le 14/10/1993, publié le 04/11/1993, volume 1993P n°5653 et 5654 ;
de l'immeuble sis à PARIS, 1 BIS PASSAGE DES MARAIS,
cadastré Section BD numéro 43,
approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires du 21 mai 2007.

Publié et enregistré le 5/11/2008 à la conservation des hypothèques de Paris 3^{ème} Bureau, volume 2008 P N°6175.

C - ORIGINES DE PROPRIETE

Les renseignements ci-dessous donnés, concernant l'origine de propriété le sont sans aucune garantie, et sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des charges puissent en aucune façon être inquiétés, ni recherchés pour quelque cause que ce soit.

Immédiate

Les Biens et droits présentement licités appartiennent en indivision à Monsieur ***** et Monsieur ***** en raison de la succession de leurs parents.

WENCH

Antérieure

Attestation de propriété immobilière du 12 mars 2024 après le décès de
Monsieur Joseph ***** :

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE DOUZE MARS

A PARIS (75008), 42 avenue Montaigne, au siège de l'Office notarial, ci-après nommé,

Maître Armand TCHEKLIAN, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Armand TCHEKLIAN, Notaire », titulaire d'un Office notarial à PARIS (75008), 42 avenue Montaigne, identifié sous le numéro CRPCEN 75285,

A reçu le présent acte contenant ATTESTATION IMMOBILIERE APRES DECES à la requête de :

- Monsieur [REDACTED] [REDACTED] présent à l'acte.

Ci-après nommé, domicilié et qualifié.

TEXTE APPLICABLE

L'article 29 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955 dispose notamment que toute transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par une attestation notariée indiquant obligatoirement si les successibles ou légataires ont accepté et précisant, éventuellement, les modalités de cette acceptation.

ATTENDU

I - Le décès et la dévolution successorale ci-après relatés ;
il - La désignation, l'origine et la valeur des biens et droits réels immobiliers pouvant dépendre de la communauté et/ou de la succession ;
III - Que le terme « ayant droit », qu'il soit au singulier ou au pluriel, désigne celui ou ceux à qui est dévolue la succession.

ET VU

Le ou les actes ci-après énoncés :

PERSONNE DECEDEE

Joseph [REDACTED] en son vivant retraité, demeurant à PARIS 10ÈME
ARRONDISSEMENT (75010) 1 Bis passage des Marais.
Né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012), le 19 août 1933.
Veuf de Madame [REDACTED] Mercedes [REDACTED] [REDACTED] et non remarié
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
Décédé à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) (FRANCE) le 10
février 2017.

Absence de disposition de dernières volontés

Il n'est pas connu de disposition testamentaire ou autre à cause de mort émanant de la personne décédée.

DEVOLUTION SUCCESSORALE

La dévolution successorale s'établit comme suit :

Héritiers

Monsieur [REDACTED] Simon [REDACTED], responsable de sécurité, demeurant à
PARIS 16ÈME ARRONDISSEMENT (75016) 10 rue de l'Assomption
Né à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) le 21 novembre 1969
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Son fils.

Monsieur [REDACTED] Georges [REDACTED], sans profession, demeurant à
PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) 1 Bis passage des Marais.
Né à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) le 18 octobre 1968
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Son fils.

Ses enfants sont nés de son union avec son conjoint prédécédé.

Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun
divisément pour LA MOITIE.

QUALITES HEREDITAIRES

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] sont habiles
à se dire et porter héritiers de Monsieur Joseph [REDACTED] leur père susnommé.

DROITS

En conséquence de ce qui précède, et à défaut de disposition testamentaire
contraire les droits respectifs de chacun des ayants droit sont les suivants :

AYANTS DROIT	DROITS RESPECTIFS
Monsieur [REDACTED]	1/2
Monsieur [REDACTED]	1/2

VISA DES ACTES

L'acte de notoriété a été reçu ce jour par Maître Armand TCHEKLIAN, Notaire soussigné.

ACCEPTATION DE LA SUCCESSION

Monsieur [REDACTED] accepte dès à présent la succession, ayant été préalablement averti par le notaire soussigné des conséquences de cette acceptation, ce qu'il reconnaît.

Etant précisé, ainsi qu'il est relaté dans l'acte de notoriété, qu'une attestation d'enregistrement a été établie par le greffe du Tribunal Judiciaire de Paris en date du 20 juillet 2022 d'une déclaration, par Monsieur [REDACTED], de rétractation à renonciation à succession et d'acceptation purement et simplement de la succession.

WENCH

Acte de notoriété du 12 mars 2024 après le décès de Monsieur Joseph

***** :

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE DOUZE MARS

A PARIS (75008), 42 avenue Montaigne, au siège de l'Office notarial, ci-après nommé,

Maître Armand TCHEKLIAN, Notaire associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Armand TCHEKLIAN, Notaire », titulaire d'un Office notarial à PARIS (75008), 42 avenue Montaigne,

A REÇU LE PRESENT ACTE DE NOTORIETE A LA REQUETE DE :

- Monsieur [REDACTED] [REDACTED] présent à l'acte.

Préalablement aux informations et déclarations objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

PERSONNE DECEDEE

Joseph [REDACTED] en son vivant retraité, demeurant à PARIS 10ÈME ARRONDISSEMENT (75010) 1 Bis passage des Marais.

Né à PARIS 12ÈME ARRONDISSEMENT (75012), le 19 août 1933.

Veuf de [REDACTED] Mercedes [REDACTED] [REDACTED] et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Décédé à PARIS (75010) le 10 février 2017.

Absence de disposition de dernières volontés

Il n'est pas connu de disposition testamentaire ou autre à cause de mort émanant de la personne décédée.

DEVOLUTION SUCCESSORALE

La dévolution successorale s'établit comme suit :

Héritiers

Monsieur [REDACTED] Simon [REDACTED] responsable de sécurité, demeurant à PARIS (75016) 10 rue de l'Assomption.

Né à PARIS (75010) le 21 novembre 1969.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Son fils.

Monsieur [REDACTED] Georges [REDACTED] sans profession, demeurant à PARIS (75010) 1 bis passage des Marais.

Né à PARIS (75010) le 18 octobre 1968.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Son fils.

Ses enfants sont nés de son union avec son conjoint prédécédé.

Habiles à se dire et porter héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour LA MOITIE.

QUALITES HEREDITAIRES

Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] sont habiles à se dire et porter héritiers de Monsieur Joseph [REDACTED] leur père susnommé.

DROITS

En conséquence de ce qui précède, et à défaut de disposition testamentaire contraire les droits respectifs de chacun des ayants droit sont les suivants :

AYANTS DROIT	DROITS RESPECTIFS
Monsieur [REDACTED]	1/2
Monsieur [REDACTED]	1/2



Attestation de propriété immobilière du 18 décembre 2014 publié le 24 décembre 2014 au service de la publicité foncière de Paris 3^{ème} :

INVITATION

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,
LE DIX HUIT DÉCEMBRE

A PARIS, 32 rue de Malte, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Nicolas MALARD, Notaire associé de la société d'exercice libéral par action simplifiée dénommée "MALARD ASSOCIES - PARIS", titulaire d'un Office Notarial à PARIS (11^{ème} arrondissement), 32 rue de Malte,

A reçu le présent acte contenant ATTESTATION IMMOBILIERE à la requête de la ou des personnes ci-après identifiées.

ATTENDU

- 1- Le décès et la dévolution successorale ci-après relatés ;
II - La désignation, l'origine et la valeur des biens et droits réels immobiliers pouvant dépendre de la succession ;
III - La prise de qualité, l'acceptation de la succession et la réquisition par le ou les ayants droit. Etant précisé qu'au présent acte, le terme " ayant-droit ", qu'il soit au singulier ou au pluriel, désigne celui ou ceux à qui est dévolue la succession parmi lesquels, le cas échéant, seront distingués le conjoint survivant, les héritiers et les légataires.

ET VU

Le ou les actes ci-après énoncés.

CERTIFIE ET ATTESTE

Conformément aux lois et décrets en vigueur, que les biens réels immobiliers ci-après désignés, soit qu'ils dépendent de la communauté ayant existé entre la personne décédée et le conjoint survivant, soit qu'ils dépendent de la succession de ladite personne, se sont trouvés transmis aux ayants-droit en leurs qualités relatives ci-après en exposé.

Par suite des principes de droit international privé ci-dessus énoncés, la dévolution successorale de Madame [REDACTED] s'établit, pour les biens mobiliers et les biens immobiliers situés en France, de la manière suivante :

4.2. Conjoint survivant

Monsieur Joseph [REDACTED], retraité, veuf en premières noces de Madame [REDACTED] Mercedes [REDACTED] et non remarié, demeurant à PARIS 10^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75010), 1 bis passage des Marais.

Né à PARIS 12^{ÈME} ARRONDISSEMENT (75012) le 19 août 1933.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

V. I. OPTION DU CONJOINT SURVIVANT

Aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas MALARD, notaire soussigné, ce jour préalablement aux présentes, Monsieur Joseph [REDACTED] a déclaré opter l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession de Madame [REDACTED] Mercedes [REDACTED].

V. II. PRESENCE-REPRESENTATION

- Monsieur Joseph [REDACTED], est présent à l'acte.
- Monsieur [REDACTED] [REDACTED] est présent à l'acte.
- Monsieur [REDACTED] [REDACTED] est présent à l'acte.

ATTESTATION IMMOBILIERE DE PROPRIETE

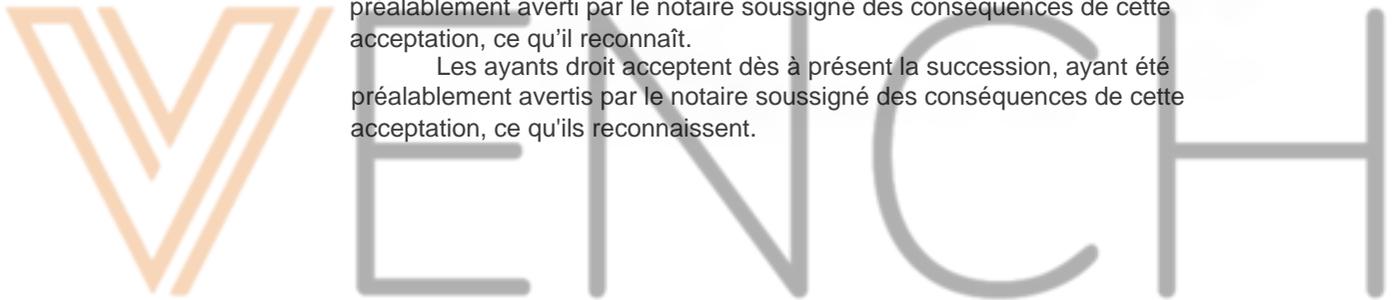
IMMEUBLE PROPRE DEPENDANT DE LA SUCCESSION

Il dépend à titre immobilier de la succession de Madame [REDACTED] [REDACTED], la MOITIE (1/2) des biens et droits immobiliers ci-dessous désignés, savoir :

ACCEPTATION DE LA SUCCESSION

Le conjoint accepte dès à présent la succession, ayant été préalablement averti par le notaire soussigné des conséquences de cette acceptation, ce qu'il reconnaît.

Les ayants droit acceptent dès à présent la succession, ayant été préalablement avertis par le notaire soussigné des conséquences de cette acceptation, ce qu'ils reconnaissent.



Acte du 27 novembre 2014 « Notoriété après le décès de Madame [REDACTED] ***** née [REDACTED] [REDACTED] »

Suite au décès de Madame [REDACTED] ***** née [REDACTED] [REDACTED] Maître Malard, Notaire, associé de la SELAS « Malard Associés – Paris » a établi un acte de notoriété indiquant que « *Monsieur ***** ***** et Monsieur ***** ***** sont héritiers ensemble pour le tout ou chacun divisément pour moitié (1/2), sauf les droits du conjoint survivant, Monsieur Joseph *****. Le conjoint survivant n'ayant pas exercé l'option sus-analysée, la proportion des droits de chacun des ayants-droits sur les biens de la succession ne peut être actuellement être précisée.* »

WENCH

Acte authentique de vente du 14 octobre 1993 devant Me Bertrand Lemongne

EXPOSE ?

I. Etablissement du règlement de copropriété ?

~~le règlement de copropriété de l'immeuble sis à PARIS 100, ibis passage des Marais, codestré-section.BD—n=42nourdes(lsa.a~~ été établi suivant acte sous seing privé en date à Paris de 22 septembre 1969, déposé au rang¹ des minutes de Me DIDIER, notaire à PARIS, le même jour, ayant fait l'objet d'un "acte rectificatif reçu par Me DIDIER, notaire sus-nommé, le 10 octobre 1969. publié au 2^e bureau des hypothèques de la Seine, 1^e.13., noxembr.1969..xolue.856ner5==r

II. Assemblée des copropriétaires —

Aux termes de l'Assemblée Générale des copropriétaires dudit immeuble, en data du 25 mai 1993, il a été décidé la création d'un lot de copropriété, prélevé sur las parties communes, concernent les water-closets sur le palier du premier étage donnant sur la cour B, entraînant la création d'un (1) centième supplémentaire en ca qui concerne les parties communes g e vendre le Lot nouvellement créé à Monsieur et Madame [REDACTED].

Cette résolution a été adoptée A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés représentant 1 000/1 000^e des parties communes do l'immeuble. /

CECI EXPOSE, les parties conviennent :

- Dans la première partie, de créer un Lot constitué par Le palier du deuxième étage,
- Dans la seconde partie, d [REDACTED] ente dudit lot ainsi créé à Monsieur et Madame [REDACTED] sus-nommés. _

PREMIERE PARTIE

CREATION D'UN LOT NOUVEAU .
PRELEVE SUR LES PARTIES COMMUNES •

Afin d'individualiser les water-closets sur le palier du premier étage donnent sur la cour B, objet de la vente ci "«près (seconde partie), il est créé un nouveau lot portant le numéro.. vingt-trois (23), ci-apres décrit, prélevé sur les parties communes de l'immeuble.

Cette créât Ion emporte la création do un (1) centième Supplémentaire général,

/ Parsuitode.cette_créncion..La.guotespart..des.pactins...
/communes..de.L'ipmeubleORCeCkéeAoSASMR.=lOkuARnuAésAEMa/S,
exprimée en 1 001 e.
"ug,r"=byMne/Dh TMMMTsRMFmr7rk*i nw

Acte authentique de vente du 1^{er} mars 1977 devant Me Claude Didier

Maitre Claude DIDIER, notaire associ
n de la Société Civile Professionnelle
"Claude DIDIER, notaire associ" titulaire
d'un Office Notarial. PARIS (dixième
arrondissement) 116, rue du Faubourg Saint-
Honoré, soussigné.

A reçu la présent acte authentique da
vente à la requête des personnes ci-
après édiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

I -, Monsieur Albert TKATHOFF, agent
immobilier glet Madame Pauline SCREIBMANN
"SON épouse, sans profession, demeurant ensembl
a PARIS/(neuvième arrondissement) rue
Blanche N°64.

Nés, savoir :

» Monsieur TKATHOFF, PARTS sur le
dixième arrondissement, le vingt neuf avril
mil neuf cent, six.

" Et Madame TKATHOFFEA.PARIS sur la
dixième arrondissement le vingt trois mai mil
neuf, cent quatre-.....

Mariés sous l'ancien régime de la sé-
paration de biens avec société uets
aux termes de son contrat de mariage reçu par
Maître DAUCHEZ, notaire à Paris le seize mai
mil neuf cent vingt huit, préalablement
à leur union célébrée à la mairie du douzième
arrondissement de PARIS, le dix huit mai mil
neuf cent vingt Huit. Ledit régime matrimonia
n'a subi aucune modification conventionnelle
ou judiciaire." . . *

.* P20*. w0,5M11*1 aa .*)*

2.
1.
SDE PREMIERE PART
k . J 322d 4, -----

II - Monsieur Joserh JODKIEWICZ, employé au Aler,
Montlaux, AtAmie Ma Via Nerssdes ----- 15710V1579

son épouse, sans profession, demeurant ensemble
dixième arrondissement) 1 bln, Passage den

Mhrais .

Nés savoir :

Monsieur JUDKYEWICZ à PARIS s ux. 1e douzième

arrondissement, X^e, 19 Août 1933
Et Madame JUDKIENYCZ A. EZCARAY. (Eapugne) 10
septembre 1929.-----

Mariés sous le régime de la sépara-
tion des biens aux termes de leur contrat de
mariage reçu par Maître MAGUET, notaire à PARIS
le 21 Avril 1968, préalable à leur union célébrée
à la mairie du dixième arrondissement de PARIS
le 21 Avril 1968.

Ledit régime non modifié depuis.

Les époux REUBS ensemble pour le tout, ou chacun
pour moitié.

Madame [REDACTED] est de nationalité Française
ainsi qu'il résulte de son acte de nationalité
d'identité délivré par la Préfecture de Police de PARIS le
13 Mars, 1969 pour une durée de dix ans, portant
le numéro 2264163.

DE SECONDE PART

WENCH

V E N D U

le VENDEUR on s'obligeant a toutes les garanties ordinaires fl L de droit vend à l'ACQUEREUR qui acaento

DESIGNATION

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS ci-après déhignés dépendant d'un immeuble sis PARIS (dixième arrondissement) Passage des **Marais numéro ibis**, comprenant :

Un corps do bâtiment Clevé sut caves de troln étages carrés et grenier au dessus , avec une cour.

À la suite, un autre corps de btiment levé sur caves en partie, d'un rez-de-chaussée et de deux étages carrés avec chambres an mansardes et grenier au dessus.

En hache sur ce dernier bâtiment, petit corps de bâtiment élevé sur terre plein, de deux étages.

Cour.

Le tout d'une contenance superficielle d'environ broke—cenk-quetto-metres carrés—quarante centlemerr—
ti eiukohetk qpo— di ed qudaak -

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS VENDUS

Au premier 6thge

-- LO% . NUMEROCCYNQ.

Ce 10b comprend : un appartement dit porte gauche, comportant entrée, cuisine, chambre, salle-a-manger, salle de bains, deux placards et water-closët.

Et les SQIXANTE AELZWLMILGIEMES du sol et des parties communes générales.

Au sous-sol-

LomNuMEROOIK SEPT

Cé lot comprend au sous-sol : la cave numéro 4.

Et les DEUK/MILLZEMES du sol et des-par kies .
communes générales.

Ainsi que lesdits biens et droits immobiliers existent, se poursuivent, s'étendent et domportent sans aucune exception ni réserve ut tels qu'ils sont plus amplement dési- [gnés dans un ruglement de copropriété... établi sous signatures privées en data, A PARIS du vingt deux septembre rail

L'origine de propriété antérieure est par ailleurs relatée dans le jugement rendu par la 2eme chambre civile du Tribunal judiciaire de Paris le 28 août 2023 ci- après littéralement repris :

« Par acte notarié du 1er mars 1977, Joseph ***** et [REDACTED] [REDACTED] mariés sous le régime de la séparation de biens, ont acquis indivisément, chacun à hauteur de la moitié, les lots de copropriété n°5 et n°17 (un appartement au 1 étage et une cave) de l'immeuble placé sous le régime de la copropriété situé 1 bis passage des Marais à Paris 10ème, cadastré section BD n°43.

Par acte notarié du 14 octobre 1993, ils ont de même acquis indivisément chacun à hauteur de la moitié, le lot de copropriété n°23 du même immeuble (water-closets situés sur le palier du 1 étage), créé par prélèvement sur les parties communes.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] est décédée le 4 octobre 2014, laissant pour lui succéder, selon acte de notoriété dressé le 26 novembre 2014 par Me MALARD, notaire à Paris :

- Joseph ***** , conjoint séparé de biens, lequel a opté pour l'usufruit sur la totalité des biens de la défunte par acte du 18 décembre 2014,

- ***** et ***** ***** , ses enfants.

Selon la déclaration de succession régularisée par les héritiers le 18 décembre 2014, il dépend de cette succession des liquidités pour un peu plus de 6.000 euros et les droits indivis de la défunte dans le bien immobilier précité.

Joseph ***** est décédé le 10 février 2017, laissant pour lui succéder ab intestat ses enfants ***** et ***** *****.

Il dépend de cette succession les droits indivis du défunt dans le bien immobilier précité et des dettes composées notamment des charges de copropriété. »

Copropriété

Dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, il est rappelé qu'en conformité avec le décret n°67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu de notifier au syndic de la copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert.

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception en y portant la

désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit, et, le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société propriétaire.

C - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les renseignements d'urbanisme sont annexés au présent cahier des conditions de vente.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes dispositions d'urbanisme et de toute limitation administrative au droit de propriété susceptibles d'intéresser actuellement les Biens présentement mis en vente ainsi que toute modification qui pourrait intervenir par la suite dans ces dispositions d'urbanisme ou dans les limitations administratives au droit de la propriété, sans que le poursuivant ou le rédacteur du cahier des conditions de la vente puisse en aucune façon être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit.

D – SERVITUDES

Par référence aux dispositions de l'article L 322-10 alinéa 2 du Code des procédures civiles d'exécution, les adjudicataires prendront connaissance par eux-mêmes des servitudes pouvant grever éventuellement l'immeuble vendu tant d'urbanisme que de servitudes générales et feront leur affaire personnelle sans la responsabilité du poursuivant ou de son avocat ne puisse être recherchée.

E – SUPERFICIE

La superficie habitable totale des Biens mis en vente est de 59,70 m² suivant certificat de surface habitable de la SARL Dupouy-Flamencourt du 12 janvier 2024 ci-annexé.

F – DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE UNIQUE

Conformément à l'article L 271-4-1 du titre 7 du livre II du code de la construction et de l'habitation, il est annexé au présent cahier des conditions de la vente, le dossier de diagnostic technique.

G – OCCUPATION

Les Biens mis en vente sont occupés par Monsieur *****.

H – DROITS DE PREEMPTION

Se reporter aux conditions d'occupations et d'urbanisme.

Selon la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 :

Article 108 : « *Le titre 1^{er} du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 ainsi rédigé : Dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principal.* »

Article L 616 : « *En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le Code de l'Urbanisme en matière de droit de préemption urbain. En cas de vente par adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement, la commune peut déléguer ce droit dans les conditions définies à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme à un Office Public d'Habitation à Loyer Modéré ou Office Public d'Aménagement et de Construction.* »

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 du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Chapitre 1er : Dispositions générales

Article 1er – 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 – État 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, locations et autres conventions

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives 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

L'article 815-15 du Code Civil prévoit que « *S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire.* »

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi 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 : Enchères

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 restituée, 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 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.

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 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 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 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 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 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

Article 13 – Vente amiable sur autorisation judiciaire

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.

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 et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la 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 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 co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de 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 service de la publicité foncière 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 recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

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 depositaires, 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 par le tribunal 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 de grande instance 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 spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

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 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 – Immeubles en lotissement

L'avocat du poursuivant devrait 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 1er juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

Article 26 – Clause d'attribution

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration

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 fixé pour l'entrée en jouissance.

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 la succession et sous réserve des droits des créanciers.

Article 27 – Clause de substitution

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

En conséquence, après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi, il sera procédé le 2 mai 2024 à 14h30 à la fin de l'audience des criées présidée par le Juge de l'Exécution près le Tribunal judiciaire de PARIS à la vente aux enchères publiques, des lots de copropriété n° 5, 17 et 23 dépendant de l'immeuble situé 1bis passage des Marais à Paris 10ème, cadastré section BD n°43 (ci-après les « Biens »), sur la mise à prix de

500 000,00 €

(CINQ CENT MILLE EUROS)

Sans faculté de baisse en cas de défaut d'enchérisseur, au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens et droits immobiliers.

Paris le 15 mars 2024