

CAHIER DES CHARGES ET  
DES CONDITIONS DE VENTE

sur licitation

POUR

Maître Cécile TURON  
Avocat au Barreau des Hauts de Seine

CONTRE

Adresse :  
24 avenue du Maréchal Foch  
92 SAINT CLOUD

Dépôt au Greffe  
18 AVRIL 2025

Audience d'adjudication  
22 MAI 2025 à 14 heures 30

MISE A PRIX :

607.000,00 € ( six cent sept mille euros)

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles sera adjugé, à l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE (92000), 4/6 rue Pablo Neruda, au plus offrant et dernier enchérisseur, l'immeuble suivant en **UN SEUL LOT** :

### ***SUR LICITATION***

Dans un ensemble immobilier situé à SAINT CLOUD (92210), 24 avenue du MI Foch cadastré AK 570 (anciennement AK 16) pour une contenance de 00ha 23a 79ca

**LOT N° 1** : un appartement dans le bâtiment A comprenant :  
-au rez-de-jardin : entrée, salon, bureau, chambre, atelier, salle de bains, dégagement, débarras, wc, toilettes, trois placards,

-au rez-de-chaussée : séjour, bureau, trois chambres, cuisine, salle de bains, quatre dégagements, wc-toilettes, trois placards

Et les 185/1000èmes des parties communes générales

Et les 534/1.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment A

Et les 445/1.000èmes des charges de chauffage

**LOT N° 3** : un appartement dans le Bâtiment B comprenant au rez-de-jardin entrée, salon, salle à manger, cuisine, deux réserves, trois placards, terrasse, courette et jardin

Et les 264/1000èmes des parties communes générales

Et les 772/1.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment B

Et les 240/1.000èmes des charges de chauffage

**LOT N° 4** : Une annexe une terrasse située sur le Bâtiment B

Et les 10/1000èmes des parties communes générales

Et les 63/1.000èmes des parties spéciales au Bâtiment B

**LOT N° 6** : Une annexe Un atelier dans le Bâtiment C

Et les 14/1000èmes des parties communes générales

Et les 1.000/1.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment C

**LOT N° 8** : Une annexe Un parking couvert portant le N°2

Et les 3/1000èmes des parties communes générales

**Aux requêtes poursuites et diligences de :**

[REDACTED]

Ayant pour Avocat constitué sur la présente poursuite de vente aux enchères publiques et ses suites Cécile TURON, Avocat au Barreau des hauts de Seine, demeurant 1 rue des deux gares 92500 RUEIL MALMAISON

**En présence de :**

[REDACTED]

**En vertu :**

[REDACTED]

duquel le dispositif est donné ci-après :

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant par décision contradictoire, rendue en premier ressort et par mise à disposition au greffe,

**ORDONNE** la poursuite des opérations de compte, liquidation et partage des successions de Herbert Marcovich et de Francine Weil et préalablement, du régime matrimonial ayant existé entre eux ;

**RENUOIE** à cette fin les parties devant **Me Jean-Patrick Bernot, notaire à Suresnes (92)**, sur le fondement de l'article 1364 du code de procédure civile et en considération des énonciations du présent jugement ;

Préalablement, pour y parvenir, ordonne la licitation à la barre de ce tribunal de la pleine propriété des lots indivis n°1, 3, 4, 6 et 8 dépendant de l'immeuble sis 24, avenue du Maréchal Foch à Saint-Cloud (92), cadastré section AK n°16, pour une contenance de 23 ares et 79 centiares, sur les poursuites de la partie la plus diligente et en présence des autres parties ou celles-ci dûment appelées et sur le cahier des charges dressé et déposé au greffe par **Me Assoumou Ella** ou tout autre avocat du barreau des Hauts-de-Seine ;

**DIT** que la publicité de la vente sera faite dans deux journaux locaux outre un journal d'annonces légales et, ce, dans les conditions des articles R.322-31 et R.322-37 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

**AUTORISE** tout copartageant intéressé à faire visiter par l'huissier de son choix 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 de tout diagnostic obligatoire ;

**AUTORISE** tout copartageant intéressé à faire procéder par l'huissier de son choix à la visite du bien à liciter dans la quinzaine précédant la vente ;

**DIT** que l'huissier pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins ;

**DIT** qu'il appartiendra au notaire liquidateur désigné, après avoir requis le concours d'un expert en application de l'article 1365 du code de procédure civile, de fournir au tribunal en cas de désaccord entre les co-partageants tout élément utile permettant de fixer une juste mise à prix ;

**DIT** qu'à cette fin, le notaire liquidateur désigné devra distinguer selon que la vente sur licitation des droits indivis sur cet immeuble dépendant de l'indivision successorale peut intervenir en un seul lot ou plutôt en plusieurs lots distincts, regroupant un ou plusieurs lots indivis de la copropriété sis 24, avenue du Maréchal Foch dépendant de la succession à partager, en proposant pour chacun des lots ainsi constitués en vue de la vente aux enchères une mise à prix ;

**DIT** qu'en cas de difficultés sur la fixation de la mise à prix des lots indivis susvisés, il en sera référé au juge commis ;

**REJETTE** la demande de Madame Claire-Lise Marcovich tendant à ce que soit ordonnée la mise sous scellé des lots indivis dépendant de l'immeuble sis 24, avenue du Maréchal Foch à Saint-Cloud (92) dans l'attente de leur vente judiciaire ;

**DIT** que Monsieur Jacques Marcovich est redevable envers l'indivision d'une indemnité d'occupation pour l'occupation des lots indivis sis 24, avenue du Maréchal Foch à Saint-Cloud (92) d'un montant mensuel de 2 800 € ;

**DIT** que cette indemnité d'occupation est due à compter du 25 septembre 2013 et jusqu'à ce qu'intervienne le partage ou la libération effective des lieux ;

**DIT** n'y avoir lieu à ordonner une expertise immobilière des lots indivis dépendant de l'immeuble sis 24, avenue du Maréchal Foch à Saint-Cloud (92) ;

**DIT** que Madame Anne Marcovich dispose d'une créance à l'encontre de l'indivision d'un montant total de 3 942,24 € au titre des charges afférentes aux lots indivis sis 24, avenue du Maréchal Foch à Saint-Cloud (92) ;

**DÉBOUTE** Monsieur Jacques Marcovich de sa demande de créance à l'encontre de l'indivision d'un montant total de 3 123 € au titre de divers travaux afférents aux lots indivis sis 24, avenue du Maréchal Foch à Saint-Cloud (92) ;

**DIT** que Madame Claire-Lise Marcovich doit rapporter la propriété du bien immobilier de Peipin (04) qu'elle a reçue par donation suivant acte authentique du 20 septembre 1994 à la succession d'Herbert Marcovich et à la succession de Francine Weil ;

**DIT** que le montant du rapport dû à chacune des successions d'Herbert Marcovich et de Francine Weil est égal à la moitié de la valeur de la propriété de Peipin (04) qui lui a été donnée ;

**DIT** qu'il convient de retenir à cette fin une valeur pour la propriété entière de 391 000 €, à actualiser à la date la plus proche du partage ;

**DÉBOUTE** Madame Claire-Lise Marcovich de sa demande de diminution au titre des impenses engagés sur ce bien immobilier de Peipin (04) ;

**DÉBOUTE** Monsieur Jacques Marcovich de sa demande de rapport à succession au titre de flux en provenance du compte bancaire d'Herbert Marcovich ;

**DÉBOUTE** Monsieur Jacques Marcovich de sa demande de rapport à succession formulée à l'encontre de Madame Claire-Lise Marcovich au titre d'un avantage constitué par l'occupation à titre gratuit d'un des appartements sis 24, avenue du Maréchal Foch à Saint-Cloud (92) ;

**DÉBOUTE** Monsieur Jacques Marcovich de sa demande de rapport à succession formulée à l'encontre de Madame Claire-Lise Marcovich au titre de la donation de dix-huit titres d'un fonds commun de placement ;

**DIT** que devront figurer à la masse indivise à partager en suite du décès d'Herbert Marcovich les deux statues de Semser qui se trouvaient dans le jardin de la propriété sis 24, avenue du Maréchal Foch à Saint-Cloud (92) ;

**RAPPELLE** qu'il appartient aux parties de fournir au notaire liquidateur toute pièce utile afin de les valoriser et plus généralement, afin de lui permettre de mener à bien sa mission ;

**REJETTE** la demande de Madame Anne Marcovich relative à une créance dont elle disposerait à l'encontre de la succession d'Herbert Marcovich au titre du règlement de droits de mutation en suite de la vente d'un bien propre ayant appartenu à Madame Francine Weil consécutivement à son décès ;

**DÉBOUTE** les parties de toute autre demande ;

**ORDONNE** l'exécution provisoire ;

RAPPELLE que les dépens seront employés en frais généraux de partage et de licitation et dit qu'ils seront supportés par les co-partageants à proportion de leurs droits à intervenir dans le partage ;

DIT n'y avoir lieu à application de l'article 699 du code de procédure civile ;

DIT que l'affaire sera rappelée à l'audience du juge de la mise en état du 17 octobre 2019 pour retrait du rôle dans l'attente du dépôt du rapport de l'expert sauf observations des parties formulées avant le 15 octobre 2019 à 12 heures.

LE GREFFIER

P.SUGIER

LE PRESIDENT

B.BRUN-LALLEMAND

#### OBSERVATION :

Les parties ont trouvé un accord devant Maître BERNOT, notaire à Courbevoie sur le principe de la pleine propriété des lots N° 1, 3, 4, 6 et 8 EN UN SEUL LOT sur la mise à prix de 607.000 euros

VENCH

## DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à SAINT CLOUD (92210), 24B avenue du Ml Foch cadastré AK 570 (anciennement AK 16) pour une contenance de 00ha 23a 79ca

**LOT N° 1 :** un appartement dans le bâtiment A comprenant :

-au rez-de-jardin : entrée, salon, bureau, chambre, atelier, salle de bains, dégagement, débarras, wc, toilettes, trois placards,

-au rez-de-chaussée : séjour, bureau, trois chambres, cuisine, salle de bains, quatre dégagements, wc-toilettes, trois placards

Et les 185/1000èmes des parties communes générales

Et les 534/1.000èmes des parties communes spéciales du Bâtiment A

Et les 445/1.000èmes des charges de chauffage

**LOT N° 3 :** un appartement dans le Bâtiment B comprenant au rez-de-jardin entrée, salon, salle à manger, cuisine, deux réserves, trois placards, terrasse, courette et jardin

Et les 262/1000èmes des parties communes générales

Et les 772/1.000èmes des parties spéciales au Bâtiment B

Et les 240/1.000èmes des charges de chauffage

**LOT N° 4 :** Une annexe une terrasse située sur le Bâtiment B

Et les 10/1000èmes des parties communes générales

Et les 63/1.000èmes des parties spéciales au Bâtiment B

**LOT N° 6 :** Une annexe Un atelier dans le Bâtiment C

Et les 14/1000èmes des parties communes générales

Et les 1.000/1.000èmes des parties communes spéciales au Bâtiment C

**LOT N° 8 :** Une annexe Un parking couvert portant le N°2

Et les 3/1000èmes des parties communes générales

Annexées au présent cahier des charges :

- matrice cadastrale
- PV descriptif de Maître TOMMASONNE en date du 29/11/2024
- Etats et diagnostics
- Attestation de superficie

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 SAINT CLOUD tel qu'il ressort de la matrice cadastrale ci-après reportée :

désignation des propriétés bâties :

commune : SAINT CLOUD  
section : AK  
n° du plan : 570  
Adresse : 24 avenue du MI Foch  
Lots n° 1, 3, 4, 6 et 8

## ORIGINE DE PROPRIETE

Acquis par les époux  
Attestation après décès de

l'acquéreur faisant 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 aviseraut, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel n'aura en aucun cas à être inquiété, ni recherché à ce sujet.

VENCH

## **ARTICLE 26 – CLAUSE DE SUBSTITUTION**

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

## **ARTICLE 27- MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le tribunal à savoir :

607.000 euros (SIX CENT SEPT MILLE EUROS)

Fait et rédigé par Maître Cécile TURON

A  
le

VENCH

Année de référence : 2024	Département : 92 0	Commune : 064 SAINT CLOUD	TRES : 112	Numéro communal : W00395																																																																																																																																																
Titulaire(s) de droit(s)																																																																																																																																																				
Droit réel : Propriétaire																																																																																																																																																				
Nom : <b>[REDACTED]</b>																																																																																																																																																				
Adresse : PAR <b>[REDACTED]</b>																																																																																																																																																				
95270 VIARMES																																																																																																																																																				
Droit réel : Gérant, mandataire, gestionnaire																																																																																																																																																				
Nom : DUBOIS																																																																																																																																																				
Prénom : CLAIRE																																																																																																																																																				
Adresse : IMP DU CHATEAU																																																																																																																																																				
04200 PEIPIN																																																																																																																																																				
Propriété(s) bâtie(s)																																																																																																																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">Désignation des propriétés</th> <th colspan="3">Identification du local</th> <th colspan="12">Évaluation du local</th> </tr> <tr> <th>An</th> <th>Sec</th> <th>N° Plan</th> <th>C Part</th> <th>N° Voirie</th> <th>Adresse</th> <th>Code Rivoli</th> <th>Bat</th> <th>Ent</th> <th>Niv</th> <th>N° porte</th> <th>N° fiscal du local</th> <th>S Tar</th> <th>M Eval</th> <th>AF</th> <th>Nat</th> <th>Cat</th> <th>RC Com Imposable</th> <th>Coll</th> <th>Nat Exo</th> <th>AN RET</th> <th>AN DEB</th> <th>Fraction RC Exo</th> <th>% EKO</th> <th>TX OM</th> <th>RC TCOM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>98</td> <td>AK</td> <td>570</td> <td></td> <td>24B</td> <td>AV DU MARECHAL FOCH</td> <td>0820</td> <td>A</td> <td>01</td> <td>00</td> <td>01001</td> <td>920640662764</td> <td>064A</td> <td>C</td> <td>H</td> <td>AP</td> <td>4</td> <td>9 249</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>P</td> <td>9 249</td> </tr> <tr> <td>98</td> <td>AK</td> <td>570</td> <td></td> <td>24B</td> <td>AV DU MARECHAL FOCH</td> <td>0820</td> <td>A</td> <td>01</td> <td>00</td> <td>01002</td> <td>92064126441</td> <td>064A</td> <td>C</td> <td>H</td> <td>DA</td> <td>4</td> <td>416</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>P</td> <td>416</td> </tr> <tr> <td>98</td> <td>AK</td> <td>570</td> <td></td> <td>24B</td> <td>AV DU MARECHAL FOCH</td> <td>0820</td> <td>A</td> <td>01</td> <td>00</td> <td>01003</td> <td>92064126442</td> <td>064A</td> <td>C</td> <td>H</td> <td>DA</td> <td>B</td> <td>394</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>P</td> <td>394</td> </tr> <tr> <td>98</td> <td>AK</td> <td>570</td> <td></td> <td>24B</td> <td>AV DU MARECHAL FOCH</td> <td>0820</td> <td>B</td> <td>01</td> <td>00</td> <td>01001</td> <td>920640662005</td> <td>064A</td> <td>C</td> <td>H</td> <td>AP</td> <td>5</td> <td>4 125</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>P</td> <td>4 125</td> </tr> </tbody> </table>			Désignation des propriétés			Identification du local			Évaluation du local												An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	% EKO	TX OM	RC TCOM	98	AK	570		24B	AV DU MARECHAL FOCH	0820	A	01	00	01001	920640662764	064A	C	H	AP	4	9 249						P	9 249	98	AK	570		24B	AV DU MARECHAL FOCH	0820	A	01	00	01002	92064126441	064A	C	H	DA	4	416						P	416	98	AK	570		24B	AV DU MARECHAL FOCH	0820	A	01	00	01003	92064126442	064A	C	H	DA	B	394						P	394	98	AK	570		24B	AV DU MARECHAL FOCH	0820	B	01	00	01001	920640662005	064A	C	H	AP	5	4 125						P	4 125		
Désignation des propriétés			Identification du local			Évaluation du local																																																																																																																																														
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	% EKO	TX OM	RC TCOM																																																																																																																											
98	AK	570		24B	AV DU MARECHAL FOCH	0820	A	01	00	01001	920640662764	064A	C	H	AP	4	9 249						P	9 249																																																																																																																												
98	AK	570		24B	AV DU MARECHAL FOCH	0820	A	01	00	01002	92064126441	064A	C	H	DA	4	416						P	416																																																																																																																												
98	AK	570		24B	AV DU MARECHAL FOCH	0820	A	01	00	01003	92064126442	064A	C	H	DA	B	394						P	394																																																																																																																												
98	AK	570		24B	AV DU MARECHAL FOCH	0820	B	01	00	01001	920640662005	064A	C	H	AP	5	4 125						P	4 125																																																																																																																												
Total revenu imposable pour la part communale			Total revenu exonéré pour la part communale																																																																																																																																																	
14 184 euro(s)			0 euro(s)																																																																																																																																																	
Total revenu imposé pour la part communale			14 184 euro(s)																																																																																																																																																	

Propriété(s) non bâtie(s)

Désignation des propriétés										Évaluation										Livré foncier		
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse		Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/ Dp	S Tar	SUF SGR	GR/ CL	Nat cult	Contenance		Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet
													HA	A	CA							
Contenance totale										Total de la part communale										Total de la part additionnelle		
										Revenu imposable	Revenu exonéré	Revenu imposé	Revenu exonéré	Revenu imposé						Majoration des terrains constructibles		
										0	0	0	0	0						0		

VEN